

Gastos de reparaciones y mantenimiento
«He alquilado el local al comprador de mi oficina de farmacia y quisiera saber quién debe soportar los gastos de reparaciones y mantenimiento. Nuestro contrato no dice nada al respecto»

G.D. (Valladolid)

Renta vitalicia
«Creo que, si después de vender mi oficina de farmacia invierto en un depósito bancario de por vida, puedo obtener importantes beneficios fiscales. ¿Es así?»

D.R. (Álava)

«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

Conforme establece la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 21 (previsto para el alquiler de vivienda, pero aplicable a los locales por aplicación del artículo 30 de la misma Ley): «1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil».

Por lo tanto, si queda claro que el deterioro no ha sido causado por el arrendatario o alguno de sus dependientes, es el arrendador quien tiene que soportar, por ejemplo, la reparación de un sistema de calefacción.

Sin embargo, cuando se trate de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local (por ejemplo, cambio de bombillas o una cerradura), entendemos que sí corresponde al arrendatario por aplicación del punto 4 del artículo citado.

Respuesta

En efecto, en Álava, como en el territorio fiscal común, existe alguna posibilidad de obtener la exención de las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto en una venta si se reinvierte el dinero obtenido en la transmisión en un producto denominado «renta vitalicia». Este producto está a medio camino entre el ahorro y los sistemas de previsión, y, de hecho, es más propio de las compañías de seguros que de las entidades bancarias.

En resumen, como en el territorio común, los requisitos exigidos más destacables son que el interesado tenga más de 65 años y que realice la inversión en un plazo máximo de 6 meses desde la transmisión de la oficina de farmacia (u otros bienes), y el límite máximo en que se podrá obtener la exención por reinversión en este producto es de 240.000 euros.

Las rentas vitalicias, como su nombre indica, exigen que el titular las mantenga de por vida, recibiendo a cambio una rentabilidad pactada con la entidad. Existen varios tipos de rentas vitalicias, en función de las posibilidades de rescate de esas cantidades por parte de los herederos, de la rentabilidad ofrecida, etc. Consulte con su corredor de seguros o con su entidad bancaria habitual, siempre, por supuesto, de la mano de su asesor fiscal.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 **e-mail: consultasef@edicionesmayo.es**