



Local de farmacia y renta

Juan Antonio Sánchez Dantas

Economista asesor fiscal.
Socio director de
TAXFARMA AseSORES

Una vez pasada otra campaña de la renta, siempre hay alguna lección que aprender después de comprobar el proceder de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT, <https://sede.agenciatributaria.gob.es/>) en su «momento más importante del año». Cierto es que los avances tecnológicos en los servicios de ayuda al contribuyente cada vez hacen más llevadero el trámite de la presentación de lo que podríamos considerar «el retrato fiscal anual» de las oficinas de farmacia de nuestro país, pero nunca podemos olvidar que el principal objetivo de nuestras autoridades fiscales es recaudar. Y esta máxima siempre estará presente en cualquier aspecto de su funcionamiento, hasta límites insospechados.

Desde hace ya muchos años, el inicio de cada campaña de la renta comienza —aunque todavía haya alguien que se sorprenda— con la posibilidad de que los contribuyentes (oficinas de farmacia en nuestro caso) puedan conocer y examinar sus «datos fiscales». En torno a la mitad del mes de marzo de cada año, como si fuera una especie de «buena nueva», cualquier titular de farmacia puede conocer «lo que sabe Hacienda de mí». Se asemeja un poco a la mecánica de esos programas televisivos del corazón, donde se vierten todo tipo de afirmaciones sobre alguien basadas en fuentes aparentemente bien informadas. En nuestro caso, la AEAT nos ofrece un listado donde aparecerán informaciones del interesado/a, procedentes de fuentes fidedignas como el catastro, la Seguridad Social, distribuidoras farmacéuticas y laboratorios, notarías, entidades financieras y un sinfín de actores posibles. Será labor del titular de farmacia chequear dicha «chuleta de datos fiscales», confirmando su veracidad tributaria para cumplimentar parte de su declaración de renta anual.

En esta ocasión nos adentraremos en la información de titularidad inmobiliaria que el catastro (www.sedecatastro.gob.es) proporciona a Hacienda. Si el titular de farmacia es propietario del local donde desarrolla su actividad, lo normal es que aparezca descrito en el listado de inmuebles. Hasta aquí todo normal; lo peligroso aparece cuando los modernos sistemas de *software* tributarios «importan» este listado a la ficha del contribuyente y no discriminan el local donde el contribuyente ejerce la actividad de farmacia, generando una renta que no procede.

Para centrar legislativamente el asunto, tendremos que acudir a los Artículos 29 de la Ley IRPF y 22 del Reglamento IRPF, donde se detallan los criterios de afectación de bienes y derechos al ejercicio de una actividad económica. Y dentro de esta normativa se mencionan de forma expresa «los bienes inmuebles en los que se desarrolla la actividad», es decir, el local de la farmacia en nuestro caso.

Siguiendo esta cadena, ahora le toca el turno al Artículo 85 de la Ley IRPF, que analiza «el concepto y los requisitos de la imputación de rentas inmobiliarias». Este tipo de rentas se definen como «aquellas rentas que el contribuyente debe incluir en su base imponible por ser propietario o titular de un derecho real de disfrute». Aquí comienza uno de los principales sinsentidos de la actual normativa, considerando un ingreso «presunto» un porcentaje del valor de cada inmueble propiedad del contribuyente. En números deberá computarse como ingreso en la declaración de la renta mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:

- El 2 % con carácter general. Dicho porcentaje debe aplicarse sobre el valor catastral del inmueble que figure en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Urbana) correspondiente al último año.
- El 1,1 % en los siguientes supuestos: inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad

con la normativa catastral y que hayan entrado en vigor en periodos impositivos anteriores.

Y aquí llega el posible error «no forzado» de nuestro titular de farmacia: incluir como ingreso presunto el proveniente del local de su farmacia, ya que de esa forma es importado por el *software* de la AEAT. Pero, mira por dónde, aquí la propia normativa fiscal de la misma ley nos aclara que «no existirá imputación de renta inmobiliaria de los inmuebles que estén afectos a actividades económicas» (la farmacia en nuestro caso).

Podríamos pensar que las autoridades fiscales desconocen el uso de los inmuebles propiedad de los contribuyentes, pero nada más lejos de la realidad en lo que respecta al local de la farmacia, ya que en la declaración censal de cada farmacia será estrictamente necesario definir de forma detallada el local donde se desarrollará dicha actividad. Es decir, que Hacienda saberlo... lo sabe, pero si cuela, pues un ingreso más para las arcas tributarias.

Moraleja: chequea cada año en tu declaración de la renta que el local de tu propiedad donde desarrollas la actividad de farmacia se encuentre detallado en tu renta como «inmueble afecto a la actividad». Además de justicia fiscal, conseguirás no ser devorado por el *software* de la AEAT, que, como decíamos al principio, tiene un fin claro y meridiano: recaudar. ●

©2023 Ediciones Mayo, S.A.U. Todos los derechos reservados



ALTO | 220CM
ANCHO | 50CM
FONDO | 60CM

KEITO

SELF SERVICE MEDICAL DEVICES

PLATAFORMA KEITO EHEALTH

Visita demo Keito eHealth en www.keito.com
usuario: 60 | contraseña: plasma



Descarga disponible para:



K10T

SELF SERVICE MEDICAL DEVICE



CERTIFICADOS Y HOMOLOGACIONES METROLOGICAS



WhatsApp 657 238 305 | ventas@keito.com

www.keito.com