

**Ganancia patrimonial y venta de local**  
**He trasladado mi oficina de farmacia y al vender el antiguo local he tenido que demandar al comprador exigiendo el cumplimiento de nuestro acuerdo. Al declarar la venta, ¿son deducibles los honorarios de abogado y procurador?**  
N.C. (Tarragona)

**Base imponible del IVA**  
**En el recibo del alquiler, el propietario me cobra el agua, tasas de basura, etc., conforme al contrato, pero me cobra el IVA sobre esos importes. ¿No quedarían al margen?**  
V.F. (Ciudad Real)

«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

Entendemos que sí son deducibles. La ganancia patrimonial que se pone de manifiesto con ocasión de la venta del local se obtiene por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición; en concreto, del valor de transmisión se deducen todos los gastos e impuestos necesarios para que la transmisión se produzca, gastos que minoran la ganancia patrimonial, por lo que usted tendrá que abonar menos impuestos en el IRPF al haber tenido que soportar estos gastos.

Esta conclusión se basa en el tenor del artículo 35 de la Ley del IRPF, pero por si alguna duda hubiera también concluye en lo mismo la propia Administración en documentos como la Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos, V0073-18.

## Respuesta

Esta es una duda que se plantea con cierta frecuencia y le adelantamos que todo indica que su arrendador está repercutiendo el IVA correctamente.

Como recuerda la Dirección General de Tributos en resoluciones como la V0542-08, 11-03-2008, el arrendamiento de un local para la explotación de una oficina de farmacia es una operación sujeta y no exenta en el IVA, lo que ya indica que la cuota pactada deba ser incrementada por este impuesto. El problema suele aparecer, como usted plantea, al definir la base sobre la que tal impuesto ha de aplicarse. En este punto, la Administración recuerda que la base imponible del IVA estará constituida por el importe total de la contraprestación del referido servicio, lo que incluye, además del importe de la renta, todas las cantidades asimiladas a la renta, lo que alude, por ejemplo, a los gastos de agua, electricidad, basura, contribuciones especiales, obras y mejoras, comunidad de propietarios, etc. En definitiva, a todo aquello que corresponda abonar por el arrendatario al arrendador según la legislación aplicable o conforme hayan convenido las partes en su contrato.

Por lo tanto, todos esos gastos engrosarán la base imponible y sobre ellos también se repercutirá la cuota de IVA.



ENVÍENOS SU CONSULTA

@ e-mail: [consultasef@edicionesmayo.es](mailto:consultasef@edicionesmayo.es)

# ¿ESTÁ PREPARADO PARA AFRONTAR LA COMPRA DE SU FARMACIA?



**Pedro Redondo Galván** (Valladolid)  
Univ. Alfonso X El Sabio. Promoción 2013.

*“Encontraron la farmacia que cumplía con todos mis requisitos y me ayudaron con la financiación. Estuvieron cerca en todo el proceso de negociación, aportándome la seguridad que necesitaba”*

602 115 765 | 902 115 765  
[www.farmaconsulting.es](http://www.farmaconsulting.es)



Visítenos en  
**INFARMA**  
del 13 al 15  
de marzo en el  
**STAND C601**



El líder en transacciones





# MAYO

comunicamos salud

MAYO ha evolucionado, porque si algo hemos sabido hacer bien durante estos 35 años es adaptarnos. Como adaptamos cada día nuestros contenidos científicos a distintos formatos, generando proyectos integrales de comunicación en salud.

Descubre todo lo que sabemos hacer en:

[www.edicionesmayo.es](http://www.edicionesmayo.es)

