

**Valor de un inmueble**  
**Compré un local para mi farmacia y Hacienda dice que, por aplicación de sus coeficientes, el valor del inmueble es superior al que declaré. ¿Puedo alegar que el local estaba en mal estado y tendré que habilitarlo? ¿Debo solicitar una tasación pericial?**

G.R. (Guadalajara)

**Usufructo vitalicio**  
**En la compra del local de mi farmacia la vendedora se reservó el usufructo vitalicio, por lo que he tenido que venir abonándole un alquiler. Ahora, con su fallecimiento, ¿tendré que hacer algún trámite para cancelar el alquiler?**

J.S. (Lugo)

«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

Por supuesto que puede alegarlo. Es más, antes de todo, le transmitimos nuestra sospecha de que la Administración simplemente ha dado un valor por aplicación de determinados coeficientes multiplicadores del valor catastral, y ni siquiera ha visitado el local, ya que, si lo hubiera hecho, probablemente habría tomado nota del estado del mismo y su valoración sería más parecida, si no igual, a la que usted declaró.

Si es así, tenga en cuenta que no es usted quien debe demostrar que el valor por el que hizo la declaración fiscal es el correcto. Es Hacienda quien debe justificar que el valor es otro, es decir, la carga de la prueba la tiene la Administración, no usted. Y, como el Tribunal Supremo ha dicho reiteradamente, no es válida la simple multiplicación del valor catastral por unos coeficientes, desatendiendo, por tanto, las concretas circunstancias del inmueble.

Entre las herramientas que tiene a su disposición está, desde luego, la posibilidad de instar una tasación pericial contradictoria, pero no es el único método, ni siquiera es obligado acudir a esto. A su disposición tiene cualquier medio de prueba admitido en Derecho, como testimonios, fotografías, presupuestos de obras, etc. Pero antes, exija que Hacienda justifique que el valor dado por usted no es correcto. Valórela con su asesor fiscal antes de elegir cualquier camino.

## Respuesta

Efectivamente, cuando usted compró el local adquirió lo que se denomina «nuda propiedad», lo que le hace dueño, pero digamos que con minúsculas. Y decimos esto porque asuntos tan importantes como la posesión, el disfrute de la cosa, en este caso el local, corresponde a otra persona, que es la usufructuaria. Este acuerdo tiene similitudes con otros convenios, como las rentas vitalicias a cambio de la vivienda, donde la propiedad de una vivienda pasa a ser de la entidad aseguradora o financiera, pero el uso permanece a favor del anterior propietario.

El usufructo vitalicio dura hasta el fallecimiento del titular de ese derecho, de modo que ahora usted ya no es solo el «nudo propietario», sino que ha consolidado el pleno dominio.

Lo que procede ahora es acudir al Registro de la Propiedad para cancelar la inscripción del usufructo, acreditando con el correspondiente certificado el fallecimiento, y el abono del impuesto correspondiente que, en el caso de compraventa, es el ITP.

En cuanto al impuesto, recuerde que cuando usted compró, no tuvo que abonar el impuesto sobre todo el valor del local, sino que se restó del valor la parte correspondiente a la valoración del usufructo, según la edad de la titular. Ahora es precisamente por esa parte restante, la valoración del usufructo en su momento, por la que tendrá que liquidar el impuesto. Para su gestor será un trámite sencillo.



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

