

● Consulta de gestión patrimonial



© 602 115 765 - 902 115 765
www.farmaconsulting.es

Usufructo vitalicio e impuestos

Soy dueño del local de mi farmacia, pero los anteriores propietarios se reservaron, al vendérmelo, el usufructo vitalicio, por lo que les abono una renta. Recientemente ha fallecido uno de ellos, ¿tengo que liquidar algún impuesto?

D.V. (Cádiz)

Reducciones en la donación de empresa

Acabo de trasladar mi farmacia a un local que adquirí hace tiempo. ¿Tendré alguna limitación para aplicar las reducciones en la donación de empresa familiar, en lo referente a ese local?

T.G. (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 no. En el momento de compra usted tuvo que liquidar la cuota correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, aplicando un tipo de gravamen no sobre el valor del inmueble, sino sobre el valor resultante de restar al valor de mercado del local el valor del usufructo.

Con el fallecimiento de uno de los usufructuarios usted sigue siendo simplemente el «nudo propietario», adquisición por la que ya tributó. Para que surja una nueva obligación de liquidación por este impuesto, usted tendría que consolidar el pleno dominio sobre el local, al cancelarse totalmente el usufructo, bien por una nueva negociación o por el fallecimiento de los restantes usufructuarios.

Será en ese momento, el de consolidación del pleno dominio, cuando usted tenga que liquidar el impuesto, por el porcentaje del valor del local por el que no tributó en su momento, pero con una valoración del local a fecha de extinción del usufructo, y conforme al tipo impositivo vigente en ese momento.

Respuesta

Conforme se aclara en consultas de la Dirección General de Tributos, como la V2289-11 de 27 de septiembre de 2011, se exige, para que sean de aplicación las reducciones en la donación de empresas o negocios profesionales, que la afectación de los bienes incluidos en la donación se hubiera efectuado, al menos, 5 años antes de la transmisión.

Por lo tanto, cabe entender que usted deberá esperar a que transcurran esos 5 años de afectación de local a la explotación de su oficina de farmacia o, de lo contrario, a la donación de ese inmueble no le serían aplicables las reducciones.

Se trata de evitar con esta condición que los particulares hagan transferencias del patrimonio personal al empresarial con el único fin de evitar o minorar los impuestos.

No obstante, consulte detenidamente su caso con su asesor, ya que si usted hubiera afectado el local a la actividad con anterioridad a la instalación de la farmacia, por ejemplo, porque lo utilizó y contabilizó como almacén de medicamentos, quizá sí pudiera acogerse a las aludidas ventajas. Como ve, hay numerosos detalles que pudieran tener influencia en el trato fiscal de la operación que plantea.



ENVÍENOS SU CONSULTA

✉ e-mail: consultasef@edicionesmayo.es

noviembre 2018 • el farmacéutico n.º 568 | 39