



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

**Contrato de arrendamiento elevado a escritura pública**

**El banco que financia la compra de mi oficina de farmacia me pide que el contrato de arrendamiento se eleve a público. ¿En qué consiste esto?**

H.D. (Zaragoza)

«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

Usualmente los contratos de arrendamiento se formalizan en documento privado sin mayores formalidades. No obstante, cuando la existencia y características del arrendamiento pueden afectar a intereses notables, como la instalación de una oficina de farmacia, se dan casos en los que alguna entidad exige mayores formalidades, como en su caso.

En vez de formalizar el contrato en privado, ustedes deberán acudir a un notario (generalmente el mismo día en que se adquiere la oficina de farmacia y se escritura la compra de la oficina de farmacia), que lo recogerá en escritura pública, requisito necesario para que, después, este arrendamiento pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad. Así, cualquier persona que acuda al Registro podrá comprobar que ese local está arrendado, de modo que, en caso de subasta del local, por ejemplo, será más difícil que alguien alegue que no sabía que ese local estaba arrendado y trate de anularlo.

**Condiciones para la donación de la empresa familiar**

**Voy a donar mi oficina de farmacia a mi hijo en un 60%, y el restante 40% se lo transmitiré en compraventa. ¿Puedo acogerme a las ventajas de donación de empresa familiar?**

T.F. (Badajoz)

## Respuesta

Para que puedan aplicarse las ventajas de la transmisión familiar en la donación, la normativa exige, en resumen, que el donante sea mayor de 65 años, que la farmacia sea su principal fuente de renta, que se transmita a un descendiente, y que el donante cese en las funciones de dirección de lo donado.

De cumplirse estas condiciones y efectuar la donación de la oficina de farmacia, esa transmisión estaría exenta de IRPF para el donante. Ahora bien, por la parte en que se produzca una transmisión onerosa, como ese 40% en compraventa, entendemos que procede la tributación por la ganancia patrimonial puesta de manifiesto.

Entendemos que tanto donación como compraventa habrían de producirse en el mismo acto, puesto que si dona primero y vende el resto, por ejemplo, el año siguiente, no podría cumplir el requisito de cese en las funciones de dirección, puesto que permanecería como titular por un tiempo.

No obstante, le recomendamos consultar con su asesor la estructura de la operación que plantea y la aplicación concreta de la normativa a su caso.



ENVÍENOS SU CONSULTA

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



# ATRÉVETE

Llevas toda la vida dedicándote al cuidado de los demás. Has estado en primera fila en esta pandemia, y **es el momento de pensar en ti**, en los tuyos y en tu patrimonio.

**Atrévete** con la seguridad que te ofrece **FARMACONSULTING** siendo líderes en transacciones con más de 6000 familias de farmacéuticos satisfechos.



**FARMACONSULTING**

*Sabemos cómo te sientes*

Llámanos al 900 115 765  
Escríbenos a [info@farmaconsulting.es](mailto:info@farmaconsulting.es)  
[www.farmaconsulting.es](http://www.farmaconsulting.es)