

Transmisión del patrimonio empresarial
Con mi oficina de farmacia explotó un laboratorio encargado de la elaboración de productos de dermocosmética que tiene un nombre comercial, clientela fija, maquinaria e instalaciones propias. Si vendiera solo el laboratorio, ¿la transmisión estaría sujeta a IVA?

Y.F. (Córdoba)

Subrogación
Me subrogué en el arrendamiento de mi padre, en 1990. Tenía miedo de que el contrato terminara en diciembre de 2014, pero según he leído no sólo no terminó, sino que aún puede subrogarse mi hijo a mi jubilación. ¿Me lo confirman?

N.D. (Madrid)

«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

El viejo concepto de «transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial», por el que –literalmente– se exigía que fuera transmitido el total de elementos empresariales para que la operación dejara de estar sujeta a IVA, es el origen de dudas como la que usted plantea, y todo a pesar de que tal concepto ha sido sustituido por el de «unidad económica autónoma».

Conforme a la actual redacción del artículo 7, 1 de la Ley del IVA, es una operación no sujeta al impuesto: «La transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que... constituyan o sean susceptibles de constituir una unidad económica autónoma en el transmitente, capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios...».

Es decir, y como recuerda el Tribunal Económico Administrativo Central, en resolución n.º 0565/2013, de 22 de enero de 2015, para que la operación no esté sujeta es necesario que, considerados en su conjunto los elementos transmitidos, deben ser estos suficientes para desarrollar una actividad económica por sí mismos, fuera de la empresa/actividad a la que estaban afectos.

En el caso planteado, parece claro que usted transmitirá un conjunto de bienes que pueden constituir por sí mismos una empresa, de modo que entendemos que su transmisión no estaría sujeta.

Respuesta

Efectivamente, como hemos comentado en alguna consulta anterior, únicamente expiraron los contratos procedentes de subrogaciones en contratos de ascendientes que se efectuaron después de la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos.

La subrogación que usted protagonizó, respecto al contrato de su padre, se produjo en 1990, anterior, por tanto, a la LAU de 1994, por lo que tal arrendamiento se extinguirá por jubilación o fallecimiento del actual arrendatario.

No obstante, entendemos que no procede subrogarse su hijo cuando usted se jubile, y ello con base en dos razones: primero, porque la subrogación sólo podría haberse hecho antes de cumplirse veinte años desde la entrada en vigor de la actual ley, que ya han pasado; y segundo, porque está expresamente descartada la subrogación en el contrato de un ascendiente, cuando en ese arrendamiento ya se hubiera producido una subrogación anterior por el mismo concepto.

Por lo tanto, entendemos que su actual contrato durará hasta su jubilación o fallecimiento, pero no podrá subrogarse un descendiente suyo, salvo autorización del propietario.



ENVÍENOS SU CONSULTA

@ e-mail: consultasef@edicionesmayo.es