

Tribuna empresarial

Juan Antonio Sánchez
Economista y Asesor Fiscal.
Socio Director Taxfarma Asesores

Ganar y perder... fiscalmente

“**La adquisición de un local para una oficina de farmacia durante determinados años origina una “segura” pérdida patrimonial en el periodo actual»**

Como en todos los aspectos de la vida, la toma de decisiones de carácter empresarial conlleva ineludiblemente un resultado, positivo o negativo, para quien se encuentra en dicha tesitura.

Llevado al plano tributario, el paralelismo también es aplicable. Un buen ejemplo de ello lo constituye la reciente consulta vinculante V0071-19 de la Dirección General de Tributos (DGT), en la que se plantea lo siguiente: «El consultante transmitió en 2015 una farmacia a plazos imputando el beneficio a medida que va cobrando los importes correspondientes. En 2018 pretende transmitir un local cuya venta va a generar pérdidas».

La cuestión planteada es: «cuál es la posibilidad de compensar la pérdida por la transmisión del local con el beneficio derivado de la venta de la farmacia en 2018».

Cualquier persona conoce hoy en día los devaneos que ha sufrido el mercado inmobiliario en nuestro país durante los últimos 20 años. También, por supues-



to, de forma específica en los denominados «locales de negocio». Por ejemplo, en la Estadística Registral Inmobiliaria Anuario 2018 (http://www.registradores.org/wp-content/estadisticas/propiedad/eri/ERI_Anuario_2018.pdf) podemos apreciar el «diente de sierra» por el que ha evolucionado el precio de los locales comerciales desde finales de 2008 hasta la fecha actual, lo que justifica perfectamente que la adquisición de un local para una oficina de farmacia durante determinados años origine una «segura» pérdida patrimonial en el periodo actual.

Las autoridades fiscales siguen el patrón establecido en este tipo de consultas donde se analiza la transmisión de una oficina de farmacia. En primer lugar, con la típica alusión a que la venta del *stock* no forma parte de la variación patrimonial. Y, en segundo lugar, entrando de lleno en el a veces desconocido por los farmacéuticos «valor de adquisición a efecto fiscal»:

«1. El valor de adquisición de los elementos patrimoniales transmitidos se minorará en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto. A estos efectos, se considerará como amortización mínima la resultante del periodo máximo de amortización o el porcentaje fijo que corresponda, según cada caso.

»2. Tratándose de la transmisión de elementos patrimoniales afectos a actividades económicas, se considerará como valor de adquisición el valor contable, teniendo en cuenta las amortizaciones que hubieran sido fiscalmente deducibles, sin perjuicio de la amortización mínima a que se refiere el apartado anterior. Cuando los elementos patrimoniales hubieran sido afectados a la actividad después de su adquisición y con anterioridad al 1 de enero de 1999, se tomará como fecha de adquisición la que corresponda a la afectación.»

Por tanto, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará por la diferencia entre el importe real por el que se efectúe la enajenación, siempre que no sea inferior al valor normal de mercado, en cuyo caso se tomaría éste y el valor contable del elemento del inmovilizado material o intangible transmitido.

En una segunda parte de la contestación de la consulta vinculante, la DGT analiza, según lo cuestionado por el farmacéutico, el artículo 49: «Integración y compensación de rentas en la base imponible del ahorro»:

«1. La base imponible del ahorro estará constituida por el saldo positivo de sumar los siguientes saldos:

»a) El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada periodo impositivo, los rendimientos a que se refiere el artículo 46 de la Ley IRPF. Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en la letra

b) de este apartado, obtenido en el mismo periodo impositivo, con el límite del 25% de dicho saldo positivo.

»Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden establecido en los párrafos anteriores.

»b) El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada periodo impositivo, las ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidas en el mismo a que se refiere el artículo 46 de esta Ley IRPF.

»Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en la letra a) de este apartado, obtenido en el mismo periodo impositivo, con el límite del 25% de dicho saldo positivo.

»Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden establecido en los párrafos anteriores.

»2. Las compensaciones previstas en el apartado anterior deberán efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que puedan practicarse fuera del plazo a que se refiere el apartado anterior mediante la acumulación a rentas negativas de ejercicios posteriores.»

“Ante el contratiempo fiscal de “vender mal” el local de la farmacia, tendremos la suerte de minorar, mediante compensación, la fiscalidad por la venta de negocio de oficina de farmacia»

Las autoridades tributarias finalizan su respuesta admitiendo, de acuerdo con el artículo anteriormente descrito, la compensación entre la ganancia patrimonial originada por la venta de la farmacia y la pérdida patrimonial resultante del local de negocio donde se desarrollaba la actividad empresarial.

La practicidad de esta consulta es absoluta para quien les escribe estas líneas, ya que, además, en la actual campaña de renta 2018 uno de los clientes del despacho se ha visto inmerso en una idéntica situación.

O sea que, ante el contratiempo fiscal de «vender mal» el local de la farmacia, tendremos la suerte de minorar, mediante compensación, la fiscalidad por la venta de negocio de oficina de farmacia.

Nuestro extraordinario refranero nos reserva una de sus joyas para interpretar de forma coloquial la respuesta de esta consulta vinculante de nuestro sector profesional: «Las penas con pan son menos». ●