

Juan Antonio Sánchez

Economista, asesor fiscal  
y socio coordinador de ASPIME, S.L.

“**Desde el inicio de la crisis económica, en nuestro país es más habitual encontrarse con transmisiones de farmacia en las que el local queda en propiedad del anterior titular»**

## Sentencia «Christel Schriever» y farmacia

La transmisión de la oficina de farmacia, tanto en su vertiente lucrativa (donación/sucesión) como en la onerosa (compraventa), encuentra uno de sus principales escollos al entrar en la negociación el tema del local donde se desarrollara la actividad de farmacia.

He podido vivir situaciones en las que «lo importante» a nivel económico se encontraba perfectamente atado –es decir, existía un quórum sobre el «precio de transmisión»–, pero al entrar a la palestra el asunto del local, bien sea mediante posibles ventas del mismo o por contratos de arrendamiento, finalmente el acuerdo de transmisión se ha roto.

Es evidente que las limitaciones legislativas en cuanto a distancias en este tipo de locales reducen las posibilidades de ejercer la actividad en un local diferente a aquel donde se estaba desarrollando hasta la transmisión.

Desde el inicio de la crisis económica, en nuestro país es más habitual encontrarse con transmisiones de farmacia en las que el local queda en propiedad del anterior titular, que se asegura un ingreso mensual mediante su alquiler. En es-



©iStock.com/donnicky

ta tipología de contratos se introduce en numerosas ocasiones una opción de compra del citado local.

Como suele ocurrir con asiduidad, la literatura tributaria mediante consultas vinculantes y sentencias de los tribunales se encarga, por un lado, de poner «negro sobre blanco» las mil y una situaciones en las que se encuentran los contribuyentes (en nuestro caso las oficinas de farmacia) y, por otro, de resolver las dudas de interpretación de las nebulosas tributarias.

Una vez más la oficina de farmacia protagoniza una nueva consulta vinculante. En concreto la número V0868-15, con fecha de salida del pasado 23 de marzo de 2015. En esta ocasión «el consultante tiene previsto adquirir una oficina de farmacia con cesión del local por un tiempo determinado». Y la cuestión que se plantea a la Dirección General de Tributos es si esta operación estaría sujeta al impuesto sobre el valor añadido (IVA).

La respuesta del órgano directivo se centra principalmente en la nueva redacción del número 1º, del artículo 7 de la recién actualizada normativa del IVA (Ley 28/2014).

Incluso se hace referencia a la propia exposición de motivos de la reciente normativa, donde se dice textualmente que ahora se «clarifica la regulación de las operaciones no sujetas consecuencia de la transmisión global o parcial de un patrimonio empresarial o profesional incorporando, a tal efecto, la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de que se trate de la transmisión de una empresa o de una parte de la misma».

Lo que, en otras palabras, viene a decirnos que la actualización de este número 1º, del artículo 7 de la Ley se ha adaptado a la jurisprudencia de la Unión Europea, principalmente derivada de las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 27 de noviembre de 2003, recaída en el Asunto C-497/01, Zita Modes Sarl y de 10 de noviembre de 2011, recaída en el Asunto C-444/10, Christel Schriever.

El citado TJUE ha entendido que la aportación de una serie de elementos de la empresa (farmacia en nuestro caso) ya «es» una empresa o una parte de una empresa capaz de desarrollar una actividad económica autónoma y no una mera cesión de bienes, como lo sería la venta del *stock*.

### Sentencia «Christel Schriever»

Y esta nueva interpretación normativa se basa en la sentencia «Christel Schriever». Al leerla, dicha sentencia parece que se derive de un caso «verídico» del día a día en el mundo de la farmacia. Se plantea lo siguiente: «una transmisión de los elementos afectos a un comercio minorista en el que no se producía la transmisión del local comercial donde se desarrollaba la actividad, pero que iba a ser simultáneamente arrendado por el transmitente al adquirente por tiempo indefinido».

Incluso el tipo de empresario al que se refiere la sentencia (comercio minorista) se identifica con la calificación que

se le otorga a la oficina de farmacia en la famosa CNAE (Clasificación Nacional de Actividades Económicas)

Los jueces determinan en esta sentencia «la necesidad» del inmueble para desarrollar la actividad empresarial: «...una vez que se ha determinado la necesidad de la transmisión del inmueble, ésta puede sustituirse por su mera cesión o puesta a disposición en virtud de un contrato de arrendamiento que pueda permitir la continuidad de la actividad económica de forma duradera o, incluso, ni siquiera ser necesaria esta mera cesión de uso, cuando el adquirente disponga de un inmueble apropiado para el ejercicio de actividad».

La irrupción de esta sentencia hace «matizar» la opinión vertida en otras consultas vinculantes por la DGT (V0514-09, de 17 de marzo de 2009, en la que se establecía la sujeción al impuesto de la transmisión de la totalidad de los elementos afectos a una actividad de fabricación, con excepción del necesario inmueble de la fábrica que iba a ser arrendado al adquirente).

**Podemos concluir, que cuando se transmite (vende, hereda o recibe en donación) una farmacia «sin» el local de la misma, pero estableciéndose un contrato de arrendamiento, sigue siendo factible la no sujeción al IVA de la operación de transmisión»**

Por ello podemos concluir, finalmente, que cuando se transmite (vende, hereda o recibe en donación) una farmacia «sin» el local de la misma, pero estableciéndose un contrato de arrendamiento, sigue siendo factible la no sujeción al IVA de la operación de transmisión.

La cautela que introducen los jueces en la sentencia es que esto será así «siempre que de las características del contrato de cesión o de arrendamiento se deduzca que el adquirente puede disponer del inmueble de forma duradera para el ejercicio de la actividad económica».

Y al final, como casi siempre, una respuesta me origina... otras preguntas: ¿Qué significa «de forma duradera»? ¿Lo sería en un contrato de alquiler de... diez años? ¿De cinco?

En definitiva, está más que comprobado (o casi) que, al final, los jueces encuentran la razonabilidad de las cuestiones, por lo que cuando nos encontremos con una «injusticia fiscal» habrá que luchar por resolverla y estar muy atento a las novedades tributarias y su aplicación en la farmacia. ●