

PGF

PROGRAMA GESTIÓN FARMACIA 2024 2025

COL·LEGI DE
FARMACÈUTICS
DE BARCELONA



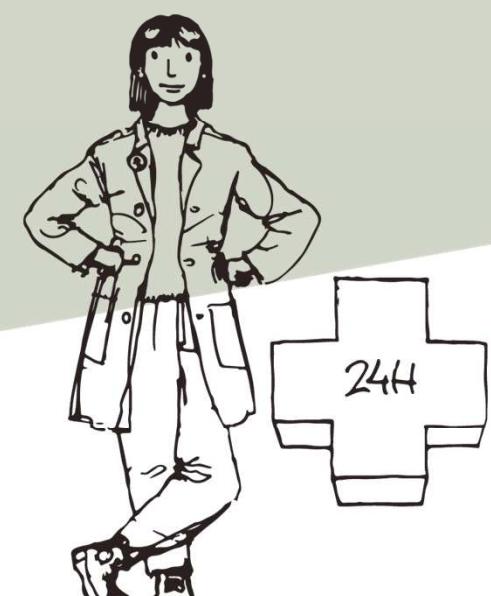
EQUIPO



FIDELIZACIÓN



MERCHANDISING



SERVICIO



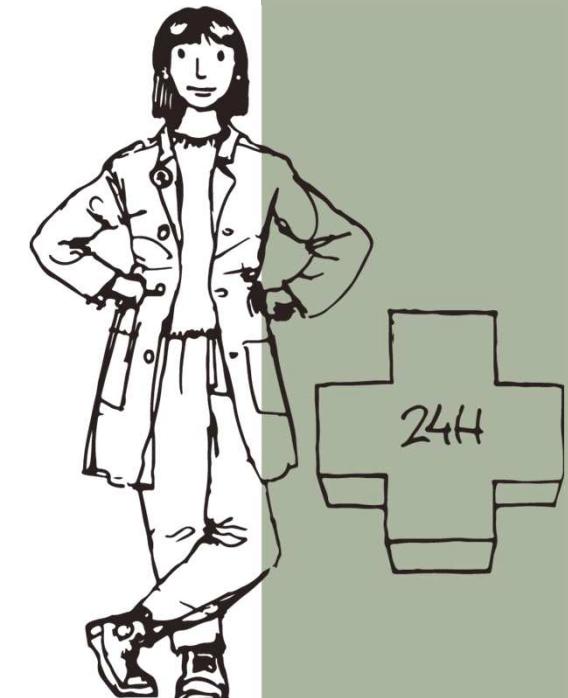
Módulo 2

**Transmisión de la farmacia:
Compraventa
Herencia
Donación**

ALEJANDRO EBRAT PICART

Abogado.

Miembro de la Sección de Derecho Financiero y Tributario del Iltre. Colegio de Abogados de Barcelona. Vicepresidente de la Asociación de Expertos en Derecho de Sucesorio Catalán.



PGF
2024 2025
 COL·LEGI DE
FARMACÈUTICS
DE BARCELONA



La compraventa. Contratos a tener en cuenta.

Contratos de exclusividad (intermediario)

- Duración. Finalización automática. Efectos posteriores a la finalización
- Comisión. Cuantía
- Resto de gestiones (contratos, inventario, liquidación impuestos, gestoría, trámites ante el COFB, Seguridad Social y Hacienda)

El documento de reserva

- ¿A qué obliga?





La compraventa. Contratos a tener en cuenta.

El contrato de arras

- Cláusulas obligatorias (termino, importe, método valoración, condiciones suspensivas por autorizaciones COFB i per derechos de adquisición preferente, método comunicación, lugar firma compraventa)
- Consecuencias de la firma de les arras. Arras altas o bajas

El contrato de compraventa de la farmacia

- Lugar
- Firmantes - poderes-. Certificado colegiación y autorizaciones administrativas



PGF
2024 2025





La compraventa. Contratos a tener en cuenta.

Contrato de compraventa de la autorización administrativa de la oficina de farmacia

- Redactado de forma de pago. Aplazamientos de pago sin condición resolutoria
- Origen del dinero
- Desglose valorado partidas de la compra venta:

1.-**Existencias:** comprador gasto, vendedor ingreso actividad.

2.-**Resto** (autorización administrativa, fondo, etc.): comprador más activo (amortizable), vendedor (ganancia).





La compraventa. Contratos a tener en cuenta.

Contrato de compraventa de la autorización administrativa de la oficina de farmacia

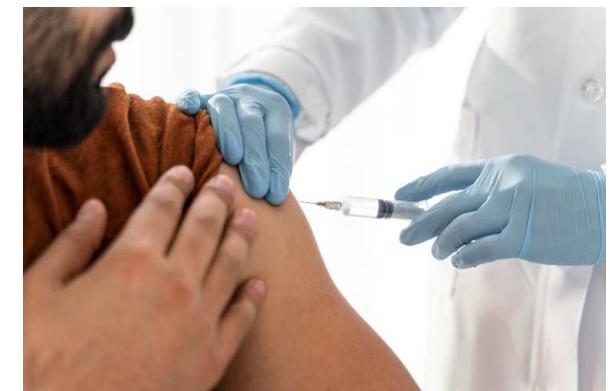
- Método valoración
- Deudas pendientes. Créditos pendientes (corte)
- Prorrateo gastos (IBI, Comunidad, suministros)
- Desglose instalaciones (robótica) por fiscalidad
- El personal
- Venta del local. Contrato de arrendamiento.
- Subrogaciones. Penalizaciones. Condicionado a venta farmacia.





La compraventa. Verificaciones previas.

- Licencia Ayuntamiento – Autorizaciones COFB.
- Derecho de adquisición preferente regente, cotitulares, substitutos y adjuntos. Necesidad de renuncia (no en donaciones).
- Embargos, hipotecas mobiliarias, otros
- Sucesión de empresa. Solicitud certificado AEAT.
- Farmacia nueva: 6 años mínimo
 - El local. Gestiones previas obligatorias. Posible hipoteca. Condicionarlo en el contrato de compraventa farmacia
 - La financiación en la compra de la farmacia. Cosas a tener en cuenta





La valoración de una farmacia.

- Peritación de la farmacia. Tasaciones por empresas
- Instalaciones –Local. Importe alquiler.
- Parafarmacia
- Acuerdos con residencias
- Facturación CatSalut – otras mutuas
- CAP's (ubicación)
- El valor de mercado (no oficial) * 1,4
- Clientela (“control del barrio”)
- Stock
- Declaración de la Renta. Cuenta de explotación (breve análisis de costos y márgenes).
- El personal -Cómputo antigüedad





Los impuestos en la compraventa.

▼ COMPRADOR

- IVA. Transmisión de unidad económica
- ITP. Venda de local. 10% (11% + 1m€).
- AJD. 1,5% (TS 26/11/2020)**

▼ VENDEDOR

- IRPF:
 - 1.- Existencias: rendimiento farmacia. Escala general.
 - 2.- Todo el resto (autorización administrativa, local, fondo comercio, activos): Ganancia patrimonial. Diferencia con valor adquisición más inversiones. Amortizaciones.
- Plusvalía municipal- Reforma fiscal plusvalía hasta **240.000 €**



Escala del ahorro.

BASE IMPONIBLE	2025
Hasta 6.000	19%
6.001 a 50.000	21%
50.001 a 200.000	23%
200.000 a 300.000	27%
300.001 en adelante	30%



VENTA FARMACIA 1.000.000 €:

- 2.024: 267.880 €
- Reinversión 240.000 RENTA VITALICIA:
- Mayores de 65 años.



Actividad empresarial o profesional 95%. Herencia y donación.

- Adquirente cónyuge, descendientes, ascendientes o colaterales hasta el tercer grado
- Sólo los bienes afectos a la actividad. Las cuentas bancarias de la farmacia
- Mantenimiento de los bienes y actividad cinco años
- Que la persona esté dada de alta en IAE
- En renta declare rendimientos y bienes contabilizados
- En patrimonio bienes afectos





La reforma de abril de 2.020. Llei 5/2.020

IMPORTE HERENCIA	CUOTA A PAGAR HASTA AHORA	CUOTA APAGAR A PARTIR REFORMA
200.000	180	3.825
300.000	1.610	10.350
400.000	1.900	19.000
500.000	3.306	27.930
600.000	6.618	41.180
1.000.000	28.490	103.137
2.000.000	152.510	323.806
3.000.000	351.697	586.000
6.000.000	1.094.383	1.526.889





La DONACIÓN de la farmacia.

- **Ventajas:** Irrevocable. Se reparte la herencia en vida evitando problemas hereditarios. Se transmite la propiedad. Se hace el reparto en vida. Se vacía de patrimonio y de renta al donante. Se jubila el farmacéutico (cobro pensión). Jubilación parcial y jubilación anticipada. Se protege ante un futuro cambio de fiscalidad más perjudicial
- **Inconvenientes:** Impuesto de donaciones. Ganancia patrimonial (donar farmacias compradas a coste elevado). Imputación y computación





La DONACIÓN de la farmacia.

IMPUESTOS DE LA DONACIÓN

∨ **DONANTE**

–IRPF

∨ **DONATARIO**

–ISD

–Plusvalía municipal local





Escala Donaciones Cataluña.

Donaciones a GRUPO I y II, en escritura pública, se aplicará la escala reducida. El resto escala general de herencias con coeficientes multiplicadores

ESCALA REDUCIDA:

- Hasta 200.000 euros 5%
- De 200.000 a 600.000 7%
- De 600.000 en adelante 9%
- Se aplican los coeficientes multiplicadores por patrimonio preexistente a GRUPO I y II.





Reducción donaciones 95%. Empresa individual.

- Donante ejerza actividad de forma habitual, personal y directa y que los ingresos signifiquen más del 50% del resto de ingresos.
- Cuidado pérdidas
- Tener más de 65 años o incapacidad absoluta (GI)
- También empleados con relación laboral de más de 10 años y funciones de dirección
- En el momento de la donación debe cesar en sus funciones y no percibir remuneración
- Ojo ganancia patrimonial donaciones farmacias a parientes 3 grado





Reducción donaciones. Dinero para constituir empresa.

- Donación en documento público. Reducción 95% máx. 125.000(250.000 donatario +33%)
- Donatario descendiente menor de 40 años y patrimonio inferior a 300.000 euros
- Constituir empresa o negocio en CATALUÑA en un plazo no superior a 6 meses desde donación
- Mantenimiento 5 años
- La empresa no puede superar 3 mill. de facturación (año anterior)



TRIBUTACIÓN TRANSMISIONES FARMACIAS: HERENCIAS Y DONACIONES 1.000.000 €				
SUMAR RESTO DE HERENCIA				
IMPUESTO SUCESIONES Y DONACIONES				
	FILL + 21	GERMÀ		ESTRANY
HERENCIA NO BONIFICADA	103.137	340.595		367.440
HERENCIA BONIFICADA	0	4.669		5.880
DONACIÓN NO BONIFICADA	74.000	344.661		434.000
DONACIÓN BONIFICADA	2.500	5.559		434.000
IMPUESTO SOBRE LA RENTA				
	FILL	GERMÀ		ESTRANY
HERENCIA NO BONIFICADA	0	0		0
HERENCIA BONIFICADA	0	0		0
DONACIÓN NO BONIFICADA	252.880	252.880		252.880
DONACIÓN BONIFICADA	0	0		252.880
COMPROVENTA	252.880	252.880		252.880





El local de la farmacia.

- Dificultades de movimiento (legislación de farmacia), por mínimo que sea. Distancias mínimas a cumplir
- Compra - Alquiler
- Otros (alquiler con opción de compra, usufructo, etc.).
- Contratos previos a la compra de local, arras, opción de compra.

Ventajas e inconvenientes

- Las formalidades de la compraventa, notario, registro
- Las hipotecas y sus garantías, conceptos de responsabilidad a tener en cuenta





El local de la farmacia. El alquiler.

- El mal conocido como “traspaso”
- El nuevo contrato de arrendamiento, condiciones a tener en cuenta, término, actividad, vencimiento anticipado
- El problema del IVA que no se recupera
- La cláusula de autorización de hipoteca inmobiliaria
- La práctica en las negociaciones de contratos, armas a favor





Los empleados de la farmacia en la transmisión.

- El personal de la farmacia. Cálculo finiquito. Exención renta
- Certificado de la Tesorería General de la Seguridad Social
- Ingreso retenciones Hacienda. Documentos pago salarios
- Cese de trabajadores anteriores a la compra
- Procesos judiciales en materia laboral





Trámites obligatorios en la transmisión de la farmacia.

- Trámites ante el Colegio de Farmacéuticos
- Trámites ante Hacienda
- Trámites ante la Seguridad Social
- Trámites para la Inspección de Sanidad





Estrategias de planificación sucesoria.

- La importancia del testamento.
Herencia con farmacia.
- Legítima y farmacia
- Los pactos sucesorios. Finalidad del pacto: continuidad empresa familiar
- Herencia sin testamento.
- El legado de farmacia
- Donaciones en vida
- Renuncia a la herencia
- Las parejas de hecho





Muchas gracias

COMUNICACIÓN

LIDERAZGO

FINANZAS

PERSONAS

SERVICIO