



Gómez Córdoba Abogados

COMPRAVENTA DE FARMACIAS

Número 03

Comunidades de Bienes entre familiares



En esta edición abordamos...

- Gestión de la comunidad de bienes en farmacia entre familiares
- Comunidad de bienes en farmacia: ventajas y disolución
- ¿Cómo gestionar la farmacia mientras se disuelve la comunidad de bienes?
- Jubilarse y formar una comunidad de Bienes: una opción de ahorro fiscal

Comunidad de Bienes entre familiares

Estimado farmacéutico,

Es un placer darle la bienvenida a esta tercera edición de nuestra revista sobre "compraventa de oficina de farmacia". En esta entrega, les presentamos cuatro artículos sobre Comunidades de Bienes, tema de especial interés, por darse con frecuencia, sobre todo entre familiares.

¿A quién interesa constituir una Comunidad de Bienes?

Por un lado, a farmacéuticos, que se unen tanto por motivos económicos, como de responsabilidad compartida en la adquisición de una farmacia.

Por otro, a un segundo grupo, muy numeroso en nuestro sector, que son familiares farmacéuticos a los que interesa constituirse en Comunidades de Bienes: Un padre que quiere dar entrada a un hijo en la farmacia de forma paulatina hasta adquirir el 100%. Esta fórmula supone importantes ventajas fiscales en la unidad familiar, además de resolver en vida el problema del relevo generacional.

En los siguientes artículos hablaremos de que es una Comunidad de Bienes, como funciona, las ventajas y desventajas de estar en Comunidad de Bienes, así como, consejos para sobrevivir durante la transición "no armónica" de la disolución de una Comunidad de Bienes.

Recomendamos especialmente el último artículo sobre Comunidad de Bienes entre un jubilado y un miembro activo, por ser fórmula poco conocida y muy ventajosa en el ahorro de impuestos.

Esperamos de corazón que esta revista les sea de utilidad.



ROSA GÓMEZ

SOCIA
FUNDADORA DE
GÓMEZ CÓRDOBA

Gestión de la Comunidad de Bienes en farmacia entre familiares



**INMACULADA
GÓMEZ**

SOCIA
FUNDADORA DE
GÓMEZ CÓRDOBA

La gestión de la Comunidad de Bienes en Farmacia es una opción interesante para aquellos que buscan ser titulares de farmacia, pero no desean hacerlo solos. También para aquellos titulares de farmacia, con uno o más hijos farmacéuticos, que desean que su hijo se incorpore a trabajar en la farmacia y quieren darle una participación como cotitulares en la misma.

En este artículo le explicamos qué es una Comunidad de Bienes, cómo funciona en el contexto de una farmacia, sus

ventajas y desventajas, los requisitos para su constitución, así como las implicaciones legales y fiscales de operar como tal.

¿Qué es una Comunidad de Bienes y cómo funciona en el contexto de una oficina de farmacia?

Una Comunidad de Bienes es una forma de asociación en la que dos o más personas se unen para compartir bienes y beneficios, sin crear una entidad jurídica separada. En el caso de una farmacia, se trata de una forma de asociación que permite a dos o más farmacéuticos unir sus recursos y esfuerzos para operar una

farmacia o negocio en común.

La Comunidad de Bienes permite a los farmacéuticos compartir los costes y responsabilidades de la gestión de la farmacia, gastos como el alquiler, los salarios de los empleados y los costes de los suministros, así como la responsabilidad administrativa en la dispensación de medicamentos. Cada miembro es responsable de aportar una cantidad de capital y asumir una parte proporcional de los beneficios, siendo responsables solidariamente del 100% de las pérdidas.

Comunidad de Bienes como forma de transmisión de empresa familiar

La Comunidad de Bienes es una preparación para la jubilación; su fin principal es dar entrada a los hijos farmacéuticos a la farmacia. Cuando llegue la jubilación deberá de pensar si el porcentaje que es de su titularidad lo dona o lo vende a su hijo cotitular.

Además de ser una opción para la gestión compartida de una farmacia, la Comunidad de Bienes también puede ser una forma interesante de transmitir una empresa familiar a los descendientes. En este caso, la Comunidad de Bienes permite a los miembros de la familia trabajar juntos en la farmacia, compartiendo los costes, los beneficios y responsabilidad administrativa, y asegurando la continuidad de la farmacia dentro del grupo familiar.

Ventajas y desventajas de la gestión de la Comunidad de Bienes en Farmacia

Entre las ventajas de establecer una Comunidad de Bienes en farmacia, además de la que hemos comentado anteriormente, los titulares de farmacia, pueden formar a sus herederos en el negocio familiar, de esta forma, los hijos cogen experiencia y tendrán más formación práctica sobre cómo gestionar la farmacia.

A veces, los motivos son fiscales. Si el hijo compra un porcentaje de la farmacia, los impuestos de ese porcentaje son menores pues puede amortizar la inversión y suele compensar económicamente esta bajada de impuestos al grupo familiar, aunque el vendedor tenga que pagar la Ganancia Patrimonial.

Desventajas de la Comunidad de Bienes en Farmacia entre familiares

Sin embargo, también existen desventajas a considerar. Por ejemplo, los miembros pueden tener diferencias en cuanto a la toma de decisiones y la gestión de la farmacia, lo que puede llevar a conflictos. Además, cada miembro es responsable de las deudas y obligaciones de la comunidad, lo que puede generar riesgos financieros.

Para evitar estos conflictos en la toma de decisiones, en la práctica, el padre transmite un porcentaje a su hijo, menor al que conserva, o bien, si transmite el 50%, se estipulará en los estatutos de Comunidad de Bienes, que el voto del titular padre prevalezca sobre el del comunero hijo. De esta manera, el padre continuará con el control de su farmacia, hasta que esta termine por traspasarse al hijo al 100%.



¿Cómo constituir una Comunidad de Bienes en una farmacia: requisitos, trámites y procedimientos?

Para constituir una Comunidad de Bienes en una farmacia, se requiere la elaboración de un contrato privado o público en el que se establezcan los derechos y obligaciones de los miembros, así como la forma en que se distribuirán los beneficios y las pérdidas. También es necesario que cada miembro aporte un capital mínimo.

Una vez redactado el contrato, se debe presentar el mismo ante la Comunidad Autónoma a la que pertenezca y darse de alta en el régimen fiscal y tributario correspondiente.

Las implicaciones legales y fiscales de operar una farmacia como una Comunidad de Bienes

En cuanto a las implicaciones legales, la Comunidad de Bienes no es una entidad jurídica separada, por lo que cada miembro es responsable de las deudas y obligaciones de la comunidad. Los miembros tienen los mismos derechos y obligaciones que cualquier otro titular de una farmacia.

En cuanto a las implicaciones fiscales, cada miembro de la Comunidad de Bienes está obligado a presentar la declaración de la renta y pagar impuestos sobre los beneficios obtenidos. Cada miembro es responsable de declarar su parte proporcional de los ingresos y gastos de la Comunidad de Bienes en su declaración de la renta personal.

La gestión de una Comunidad de Bienes en farmacia entre familiares: responsabilidades, derechos y obligaciones de los miembros.

La gestión de la Comunidad de Bienes en farmacia entre familiares implica la toma de decisiones conjuntas por parte de los miembros, así como la distribución de tareas y responsabilidades. Cada miembro tiene derecho a participar en la gestión de la farmacia y a tomar decisiones, dependiendo del porcentaje del que sea titular o de los pactos acordados en el contrato de constitución. Siempre prevalecerá el voto del que tenga un mayor porcentaje o del que se haya pactado que tome la última decisión en caso de desacuerdos.

En cuanto a las obligaciones, cada miembro es responsable de aportar trabajo y capital y responde de las pérdidas conjuntas que pueda tener la Comunidad de Bienes. También son responsables de cumplir con las obligaciones fiscales y contables de la comunidad.

¿Qué debe tener en cuenta un farmacéutico antes de unirse a una Comunidad de Bienes?

Antes de unirse a una Comunidad de Bienes en una oficina de farmacia es importante considerar los siguientes aspectos:

- La elección del socio adecuado: Es importante seleccionar un socio que tenga habilidades y conocimientos complementarios, y que tenga los mismos objetivos y valores que uno mismo.

- La elaboración de un contrato detallado: es importante elaborar un contrato que establezca claramente los derechos y obligaciones de los miembros, así como los procedimientos de toma de decisiones y la distribución de los beneficios y las pérdidas. Recomendamos un apartado sobre toma de decisiones en caso de disolución de la comunidad de bienes, evitando así, que caso de desavenencias se paralice la buena marcha de la actividad.
- Los riesgos financieros: Cada miembro es responsable de las deudas y obligaciones de la Comunidad de Bienes, por lo que es importante tener en cuenta los riesgos financieros asociados a esta forma de asociación.
- Las implicaciones fiscales: Es importante conocer las implicaciones fiscales y contables de operar una farmacia como Comunidad de Bienes.

Conclusión sobre la gestión de la Comunidad de Bienes en Farmacia entre familiares

En conclusión, la Comunidad de Bienes en farmacia es una forma de asociación interesante en cuanto a la forma de transmisión de farmacia entre familiares, especialmente para aquellos titulares de farmacia que desean un relevo generacional paulatino. Esta forma, permite a los miembros de la familia trabajar juntos en la farmacia, asumiendo conjuntamente responsabilidades, costes, beneficios, y asegurando la continuidad de la farmacia.



**MARTA
GARCÍA-URGELÉS**

ABOGADA
ESPECIALISTA EN
FARMACIAS

Constituir una Comunidad de Bienes es, sin duda, una buena idea para iniciar un negocio y, por tanto, también para la adquisición de una oficina de farmacia.

Ventajas de constituir una Comunidad de Bienes en Farmacia

- Menor Inversión: por un lado, el desembolso en la compra de la farmacia será menor si contamos con un copropietario que aporta disponible. Por supuesto, ya sabemos que necesitaremos financiación pero, incluso para financiarse, los bancos exigen de forma general un 20% de capital propio. Unirse a uno o varios socios farmacéuticos es una manera de acceder a una oficina de farmacia que de otra manera no se podría adquirir.

- Las responsabilidades y la carga de trabajo son compartidas: esto, sin duda, es otra buena razón para adquirir una farmacia a través de una copropiedad de farmacéuticos. Además es una manera de ahorrar en costes de personal.
- En otras ocasiones, es algo que viene dado, como los hijos farmacéuticos, en ocasiones, entran a ser co-titulares participando de un porcentaje de la farmacia, con miras a, en un futuro, adquirir el 100% o, simplemente, para dar acceso de esta forma a su familiar más joven y así el de mayor edad y con mejor puntuación pueda acceder a concursos de nuevas aperturas. Muchos son los motivos para formar una comunidad de bienes en farmacia y, desde luego, muchos de ellos ventajosos.

Ocurre que pasado un tiempo, los copropietarios suelen decidir continuar en solitario su carrera profesional y es cuando se plantea la disolución de una Comunidad de Bienes en farmacia que, en principio, había sido útil.

¿Es posible la disolución de una Comunidad de Bienes en farmacia o estamos condenados a seguir unidos, hasta que la muerte nos separe?

Señala el Código Civil en su artículo 400 que: "Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier momento que se divida la cosa común".

En los casos de imposibilidad de división de la cosa común, como ocurre con las oficinas de farmacia:

"Al no existir en este caso Incremento Patrimonial del cedente al adquirente, NO hay que pagar Incremento Patrimonial en el IRPF. Aquí habría que subrayar el art. 33.1. de la Ley del IRPF. El apartado 2, letra c) del mismo artículo dispone que se considera que "no existe alteración en la composición del patrimonio en la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros"

"Se hará la división económica, mediante la adjudicación a uno de los copropietarios que pagará el precio que corresponda a los demás según sus cuotas, si todos están conformes o, se venderá, y se repartirá el precio entre todos ellos, también según sus cuotas."

¿Qué hay que hacer para disolver la Comunidad de Bienes en farmacia?

En cuanto a los procedimientos para realizar la división:

- si todos están de acuerdo, se puede practicar por los mismos copropietarios.
- En caso de no ser así, lo mejor es acudir a un arbitraje.

Una forma común es realizando cada parte una tasación por empresa experta y llegando a un acuerdo sobre el precio, promediando ambas tasaciones.

En cuanto a quién se la queda, si todos tienen interés en adquirir, se podría acudir a la subasta privada entre los copropietarios.

La última fórmula y, desde luego, menos deseable, si no han dado resultado las anteriores es proceder al ejercicio de la acción procesal.

Una vez iniciado el procedimiento de disolución,

la Comunidad de Bienes de la farmacia las alternativas son dos:

- Vender a un tercero ajeno
- Transmitir su parte al otro comunero

Teniendo en cuenta que este, a su vez, tiene un derecho de compra preferente sobre cualquier tercero farmacéutico interesado, existen dos fórmulas:

1. La disolución del proindiviso sin alteración del valor del bien

En este caso, dicha disolución tributara por Actos Jurídicos Documentados.

Al no existir en este caso Incremento Patrimonial del cedente al adquirente, NO hay que pagar Incremento Patrimonial en el IRPF. Aquí habría que subrayar el art. 33.1. de la Ley del IRPF. El apartado 2, letra c) del mismo artículo dispone que se considera que "no existe alteración en la composición del patrimonio en la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros". Es decir, esto es, siempre y cuando, no haya existido alteración en

el patrimonio al recibir la compensación económica por su parte.

2. La disolución del proindiviso con alteración del valor del bien

En el caso de que un Comunero, le venda a otro su parte y este obtenga un Incremento del valor del mismo respecto a su valor actual, Si se estaría produciendo un Incremento Patrimonial y, por tanto, el vendedor tributaría este concepto en IRPF.

Resumiendo, se pueden derivar estas dos situaciones:

- Que haya incremento en el valor patrimonial: el excedente deberá tributar.
- Que no haya incremento en el valor patrimonial: la única tributación a la que estaría sujeta sería Actos Jurídicos Documentados (AJD) (entre el 0,75% al 1,5%).

Esta última fórmula, sin duda, puede resultar interesante por el ahorro de impuestos.

¿Cuándo NO existe alteración del patrimonio?

Pues entendemos que, en casos limitados, como pueden ser las disoluciones de Comunidades de Bienes entre familiares donde lo que se pretende es que alguno o algunos de los comuneros dejen de serlo, y no una transacción comercial donde el valor inicial del bien se vea alterado y se produzca de este modo un incremento o disminución del mismo.

En este caso, no se cumpliría el art 33.1 de la Ley de IRPF, pues no se produce Alteración Patrimonial y, por tanto, no hay obligación de tributar por este concepto.

¿Cómo gestionar la farmacia mientras se disuelve la Comunidad de Bienes?



ROSA GÓMEZ

SOCIA
FUNDADORA DE
GÓMEZ CÓRDOBA

La disolución de una Comunidad de Bienes es algo que ocurre con frecuencia. Si en un artículo anterior, hemos hablado sobre, cómo tributa la disolución de Comunidad de Bienes en la farmacia sin ganancia patrimonial, en esta ocasión, queremos explicarle qué hacer mientras se disuelve la comunidad de bienes en la farmacia.

Como vimos hace tiempo en nuestro artículo sobre la Comunidad de Bienes en farmacia, esta fórmula puede ser una buena idea para adquirir una oficina de farmacia, pero es muy común que con el paso del tiempo, los copropietarios decidan continuar en solitario, y es cuando se plantea la disolución de una Comunidad de Bienes que en principio había sido útil.

Fórmulas para disolver una Comunidad de Bienes Mutuo acuerdo entre los copropietarios

Uno de los comuneros puede comprar las participaciones a los demás o entre todos decidir vender la farmacia a un tercero.

Someterse a un arbitraje

Un procedimiento por el que una disputa es resuelta por un órgano institucionalizado cuya decisión vincula a las partes. Suelen tardar unos 10 meses de media.

Judicializar el proceso de disolución.

Puede durar 2 o 3 años.

La disolución de la Comunidad de Bienes en la farmacia no es inmediata. Si no hay acuerdo entre las partes y, en este perio-

do transitorio entre que se decide disolver la Comunidad de Bienes hasta que se resuelve suele repercutir negativamente en el negocio, porque se atasca la toma de decisión.

Consejos acerca de qué hacer mientras se disuelve la comunidad de bienes en la farmacia

Para evitar que la actividad de la farmacia se bloquee mientras se resuelve la disolución, hay que anticipar estas situaciones, dejarlo todo atado y previsto en los estatutos de constitución de la comunidad, aunque en un primer momento pueda parecer algo poco probable o muy lejano.

Se pueden añadir unas cláusulas específicas en el estatuto de constitución de la comunidad (o un anexo de modificación a los acuerdos



iniciales), que establezcan la forma de tomar decisiones si los porcentajes de participación de los comuneros son equivalentes y hay un desacuerdo. Los comuneros tienen libertad para pactar estas cláusulas según sus necesidades y para adaptarlas a las características de la comunidad de bienes a constituir.

Medidas en las cláusulas de pacto de la Comunidad de Bienes

Potestad para una de las partes

Aún habiendo equidad económica, se otorga potestad a una de las partes para que esta tenga la última palabra para adoptar decisiones.

Esto se da cuando las comunidades están formadas por familiares, o por padres que introducen a sus hijos en estas con un porcentaje con vistas a que adquieran el 100% en el futuro.

Si no hubiera parentesco entre las partes, es muy improbable que el resto de comuneros admitieran una cláusula así.

Decisiones limitadas no mancomunadas

Se puede otorgar a las partes, la potestad para tomar decisiones no mancomunadas que no supongan cantidades superiores a una cifra económica determinada.

Arbitraje

Se designa a un tercero para que tome las decisiones por los comuneros. Debe ser alguien imparcial e independiente en quien todas las partes confíen. Esto también se conoce como un arbitraje ad hoc.

Esta figura no debe confundirse con la Corte de Arbitraje, que es un órgano institucional.

Previsión

Es vital la previsión de desavenencias y el planteamiento de medidas en caso de bloqueo en los estatutos de constitución de la Comunidad de Bienes. Esto nos ahorrará muchos posibles problemas en el futuro.

Jubilarse y formar una Comunidad de Bienes: una opción de ahorro fiscal



MANUELA HORCAS

Abogada
especialista en
Farmacias

Compartir la cotitularidad es común entre varios familiares licenciados en farmacia y tiene numerosas ventajas pues facilita la resolución de problemas en torno a la herencia. Además, es una alternativa de ahorro fiscal muy atractiva.

¿Alternativa de ahorro fiscal?

Por ejemplo, una causa de cotitularidad puede ser la llegada a la edad de jubilación del titular y que este quiera dejar de trabajar, sin desprenderse de su patrimonio vendiéndolo fuera del grupo familiar.

Lo frecuente, es que el viejo titular opte por una jubilación activa, esto es jubilado y trabajando, a la espera de que el familiar que comparte titularidad se introduzca en el negocio de forma paulatina.

Lo que no es tan frecuente por desconocimiento, es que el titular forme una Comunidad de

Bienes con su familiar y seguidamente se jubile totalmente, esto significa, que deje de trabajar, pero siga conservando su porcentaje de farmacia.

Esto es posible gracias a la doble vertiente que tiene la farmacia, que es establecimiento sanitario de utilidad pública y empresa privada al mismo tiempo, por lo que podrá seguir conservándola una vez se jubile, pues la farmacia forma parte de su patrimonio privado.

Esta forma que sugerimos es fiscalmente muy ventajosa, ya que el titular podrá dejar de trabajar y cobrar su pensión de jubilación y al mismo tiempo podrá seguir disfrutando de los beneficios de su empresa, ahora en forma de rendimientos de capital mobiliario.

Hasta ahora recibía estos beneficios en una categoría distinta, la de trabajador autónomo.

Este cambio de concepto fiscal no es superficial, en tanto que, hasta ahora, y como trabajador que era, debía declarar sus rendimientos dentro de la Base Imponible General y su tributación podía verse sometida a escalas de hasta el 47%. Sin embargo, al jubilarse totalmente, deja de ser trabajador y los rendimientos de su empresa pasan a tributar a la Base Imponible del Ahorro y con una escala máxima del 28%.

Este cambio repercutirá sin duda en una bajada importante del tributo.

Ejemplos de ahorro fiscal

Jubilado en Comunidad de Bienes en la farmacia

Titular, residente en la Comunidad de Madrid, que se quiere jubilar, sin cargas familiares, y copropietario, que ha obtenido un beneficio de 150.000€ antes de impuestos.

Titular en activo o en jubilación activa.

Deberá declarar estos beneficios en la base general.

- Tributará una cuota resultante a ingresar de 54.975€

Jubilado y propietario de una farmacia

Deberá declarar esos beneficios de la farmacia en la base del ahorro.

- Tributará una cuota resultante a ingresar de 32.325€.

La conclusión es que existe una ventaja fiscal evidente tributando los beneficios de la actividad como rendimientos de capital y no de la actividad. Por tanto, los titulares en jubilación activa tributan como cualquier trabajador en activo a tarifas superiores que si los hacen como dividendos de su actividad.

En este ejemplo, el ahorro es de 22.650€.

Eso sí, tengamos en cuenta la legislación autonómica sobre Ordenación Farmacéutica, en algunos casos, como en la Comunidad de Madrid, si el titular se jubila, pasados 2 años deberá transmitir su farmacia a un tercero farmacéutico, sin embargo, esta limitación no le afecta si se jubila activamente. Resumiendo:

El jubilado activo

- Continuará trabajando.
- Continuará cotizando, una cuota como autónomo, aunque reducida.
- Si es comunero, además, se verá reducida su pensión al 50%.
- Y tributará como cualquier trabajador, en la base imponible general (en el ejemplo paga cuota de 54.975€).

Jubilado con derecho a pensión

- Disfrutará de su merecido descanso.
- No contribuirá más con ninguna cuota al sistema público.
- Si es comunero, seguirá cobrando y cotizando por sus rendimientos, pero sin trabajar y a unos tipos más reducidos (32.325€, en el caso del ejemplo)

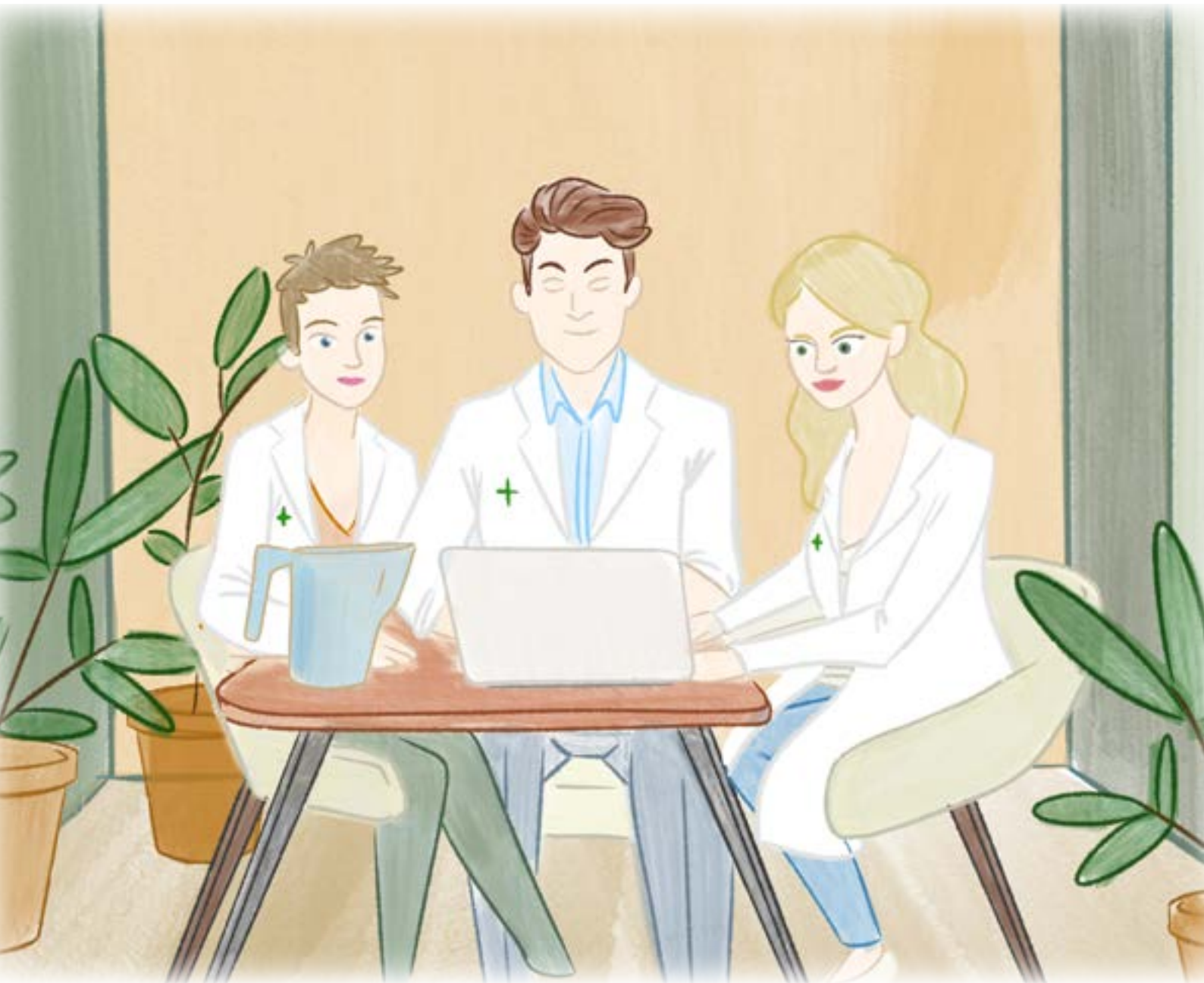
En conclusión, el ahorro fiscal formando una Comunidad de Bienes con un familiar farmacéutico que sea el miembro activo del negocio, junto al otro copropietario ya jubilado, pero propietario de parte del negocio de farmacia, podrá contar con interesantes beneficios fiscales.





Gómez Córdoba Abogados

COMPRAVENTA DE FARMACIAS



 913 533 886

 www.gomezcordoba.com

 Av. de Alberto de Alcocer 5,
Madrid