

¿Cómo se declara el traspaso de un local de negocio en el IRPF?



Los traspasos, ya sea de local o de negocio, tributan como una ganancia o pérdida patrimonial y se imputarán en la base imponible del ahorro en el IRPF.

Si vienen desarrollando su actividad en un local de alquiler, pero ha decidido traspasarlo el adquirente le abonará un importe en concepto de "traspaso" y continuará con la actividad, subrogándose como arrendatario durante el tiempo que falta de contrato. Pues bien, aunque le llamen "traspaso", lo que venderá será una combinación de bienes y derechos:

- Por un lado, el derecho a continuar con el alquiler -el "derecho de traspaso" propiamente dicho-.
- Y, por otro, las instalaciones, bienes y existencias que queden en el **local**, así como la ventaja de empezar con un negocio en funcionamiento y con una cartera de clientes (el fondo de comercio).

Tributación por IRPF

La forma de declarar en el IRPF las rentas obtenidas dependerá del tipo de activos que se transmitan:

- **Existencias.** La venta de existencias se declarará como un mayor ingreso de la actividad, tributando en la base general del impuesto.
- **Activos.** Si se transmiten activos -como instalaciones, fondo de comercio o derechos de *traspaso*-, debe declararse una **ganancia patrimonial** por la diferencia entre su valor de venta y su valor de adquisición. Dicha ganancia tributa en la base del ahorro del IRPF.

En el caso de los derechos de traspaso y el fondo de comercio, si no se satisfizo un precio por su adquisición (por ejemplo, si se inició la actividad desde cero), todo el importe recibido será una ganancia patrimonial. Pero si el negocio ya funcionaba antes y también pagó por los derechos de traspaso y/o por el fondo de comercio, podrá deducir de la ganancia el valor neto de éstos (diferencia entre su valor de adquisición y su amortización acumulada).

Atención. *En los supuestos de traspaso, la ganancia patrimonial se computará en el cedente (arrendatario) por el importe que le corresponda en el traspaso, una vez descontado el importe correspondiente al propietario por su participación en dicho traspaso. Cuando el derecho de traspaso se haya adquirido mediante precio, este tendrá la consideración de precio de adquisición.*

Las cantidades que, en su caso, **perciba el propietario del inmueble arrendado** en concepto de participación en el traspaso constituyen rendimientos del capital inmobiliario.

Los **coeficientes reductores o de abatimiento del régimen transitorio** (si la fecha de adquisición de los elementos patrimoniales fuese anterior al 31 de diciembre de 1994 se deberá aplicar el régimen transitorio para aplicar los coeficientes reductores correspondientes) **no resultan aplicables** al tratarse en estos supuestos de bienes afectos, salvo que la desafectación se haya producido con más de tres años de antelación a la fecha del traspaso.

Ejemplo:

Un contribuyente desarrolla la actividad de restaurante en un local alquilado desde el día 10 de mayo de 2000, determinando el rendimiento neto de su actividad por el método de estimación objetiva.

Durante el mes de agosto de 2006, realizó obras de reforma del local, satisfaciendo por tal motivo la cantidad de 20.000 euros.

El 25 de junio de 2022, con motivo de su jubilación, traspasa el local de negocio, percibiendo la cantidad de 28.500 euros, una vez descontada la cantidad correspondiente al arrendador en concepto de participación en el traspaso.

Determinar el importe de la ganancia patrimonial obtenida como consecuencia del traspaso del local de negocio.

Solución:

- Importe correspondiente al traspaso: 28.500
- Precio de adquisición : 0

Nota: Las obras de reforma del local no pueden considerarse como precio de adquisición del derecho de traspaso, ya que dichas cantidades no fueron satisfechas para adquirir el derecho de traspaso que, de acuerdo con los datos del ejemplo, no fue adquirido mediante precio.

- Ganancia patrimonial obtenida = 28.500

Fuente: AEAT

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.



Un cordial saludo,