

TRASPASO DE UN NEGOCIO COMPLETO

Un traspaso es una modalidad especial de iniciar un negocio como autónomo consistente en la **cesión del contrato de arrendamiento de un local** a cambio de un precio. Un rasgo que distingue a un autónomo con verdadera vocación emprendedora es su capacidad para analizar rápidamente qué tipo de negocio podría funcionar en un local con el cartel de “Se Traspasa” colgado en su persiana.

Pero antes es importante saber cómo funcionan los traspasos. Veamos algunas **cuestiones básicas**:

Legislación aplicable a la cesión de contratos de arrendamiento

Los traspasos de locales en los que se ejerza una actividad empresarial o profesional vienen regulados por el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/94 de 24 noviembre de 2004), que permite ceder el contrato de arrendamiento, **sin necesidad de contar con el consentimiento del propietario**, que eso sí, tiene el derecho a elevar la renta un 20%, estableciéndose un plazo de un mes para que el nuevo inquilino notifique formalmente (burofax) al propietario el acuerdo de traspaso.

Por lo tanto bastaría el acuerdo entre las partes, aunque **hay que tener cuidado** porque en ocasiones los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula que prohíbe la cesión o traspaso, y otras veces los propietarios reclaman un porcentaje, algo a lo que no tienen derecho. Siempre es conveniente revisar el contrato con un abogado.

Y no olvides acudir al Ayuntamiento para realizar el **traspaso de la licencia de apertura** del local de manera que seas el nuevo titular de la misma.

Traspaso de un local arrendado por una sociedad

En el caso de que el local estuviera arrendado por una sociedad, una alternativa a considerar sería la compra de la misma, con lo que se evitaría el incremento del 20% en el precio de la renta. Eso sí, en este



BALLEMAR CONSULTORES
ABOGADOS & ECONOMISTAS

caso además de los bienes y derechos adquirirías todas las obligaciones de pago pendientes que tuviera la sociedad, por lo que hay que tener mucho cuidado.

Traspaso de un negocio en local propio

En este caso se suele proceder a una valoración del negocio en marcha y a la firma de un contrato de arrendamiento. La persona que adquiere el traspaso deberá pagar un **precio por el negocio** y luego una **renta mensual por el arrendamiento**.

Subrogación en caso de fallecimiento del inquilino

En caso de fallecimiento del inquilino, si sus herederos o legatarios continúan ejerciendo la actividad, pueden subrogarse el contrato de arrendamiento **en las mismas condiciones**, sin que el propietario tenga derecho a incrementar la renta.

¿Cómo se valora un traspaso?

Este es el asunto clave y más espinoso del proceso, ya que se trata de negociar un precio **que convenga a las dos partes** y cada una suele tirar para su lado. Particularmente complicada es la valoración del fondo de comercio. El precio que el comprador esté dispuesto a pagar debe guardar relación con la capacidad del negocio para generar beneficios en el futuro.

Si estás pensando en adquirir un traspaso debes **pedir y analizar toda la información posible sobre el local y el negocio**: contrato de arrendamiento, permisos y licencias, antigüedad, inventario de equipos y existencias, facturación y costes de los últimos años para medir la rentabilidad, declaraciones de hacienda para confirmar cifras de ventas, cartera de clientes, imagen de marca y posicionamiento comercial. Será difícil que lo consigas todo pero inténtalo y si las reticencias son grandes busca otro local.

Te recomendamos que recurras a un economista o experto que te aporte una segunda opinión y en caso de que el propietario esté de acuerdo, que encarguéis una **valoración objetiva e independiente**.



BALLEMAR CONSULTORES
ABOGADOS & ECONOMISTAS

También debes tener en cuenta **si vas a tributar en módulos**, en cuyo caso quizás no te interese que figure una relación detallada de los bienes en el acuerdo de traspaso sino una cifra global de inversión, lo que te permitirá reducir el beneficio en el caso de que en el futuro seas tú quien traspase el negocio. Y para ello contacta con un asesor fiscal.

Impuestos del traspaso

Las operaciones de cesión de un negocio como vía de traspaso **no están en principio sujetas a IVA** ni impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP), siempre y cuando se transfiera el negocio en su totalidad y se vaya a continuar con la actividad económica. Así el arrendatario que cede el negocio deberá emitir una factura sin IVA por el importe del traspaso al nuevo inquilino.

Ahora bien, no ocurre lo mismo con el propietario del local en el caso de que reciba una parte del traspaso. En este caso el propietario emitirá una factura con el 21% de IVA al inquilino que deja el local. Deberá incluir también las retenciones correspondientes.

También hay que destacar que si los bienes del traspaso se venden por separado sí que están sujetos a IVA, excepto los inmuebles. Y por lo que se refiere al ITP, la transmisión de los vehículos e inmuebles sí que devenga el impuesto.

En cuanto a la renta recibida por el traspaso, su tributación en el IRPF no será como rendimiento del negocio o ventas sino como **ganancia patrimonial**, que se calculará deduciendo del importe del traspaso el valor de neto de los bienes y derechos entregados. Los tipos a aplicar son del 19% para los primeros 6.000 euros y el 21% para los restantes, aunque entre 2012 y 2014 los porcentajes a aplicar son del 21% para los primeros 6.000 euros, el 25% para los siguientes 18.000 y el 27% para la cantidad restante.

En el caso de que el inquilino sea una **sociedad** deberá tributar esta ganancia en el impuesto de sociedades, con la posibilidad de reducir sustancialmente (12%) el tipo a pagar en caso de reinversión.

El propietario por su parte, en caso de recibir una parte del traspaso, deberá consignarlo como rendimiento del capital inmobiliario en su declaración del IRPF, pudiendo aplicar una reducción del 40% al tratarse de una renta obtenida de forma irregular en el tiempo