

OFICINA RELEVO EMPRESARIAL

Tipos de transmisiones



TRANSMISIÓN POR HERENCIA

CONCEPTO	El negocio se transmite a sus herederos/as por fallecimiento del titular
OBJETO DE LA TRANSMISIÓN	Se pueden heredar: <ul style="list-style-type: none"> • Bienes muebles • Bienes inmuebles
REQUISITOS FORMALES	Sin testamento: Es necesaria la declaración de herederos del Juzgado. Ante notario da fe herederos según se acredita si estos son ascendientes o descendientes. Respecto al negocio podrán repartírselo, venderlo o cerrarlo. Con testamento, es necesario: Declaración de herederos. Partición de la herencia (Si el testador dispone a que heredero deja el negocio. Como nuevo heredero adquiere la plena responsabilidad sobre la empresa).
FISCALIDAD DEL TRANSMITENTE (Donante-Causante)	Se considera operación no sujeta al IVA (No factura; No IVA). Transmisión mortis causa. Es una operación no sujeta a IVA. Se trate de una transmisión de la totalidad del patrimonio a un adquirente como de transmisiones parciales a varios adquirentes de manera que, en este último caso, con lo adquirido se pueda desarrollar una actividad empresarial. Es irrelevante que el adquirente continúe o no con la misma actividad empresarial.
FISCALIDAD DEL ADQUIRIENTE - HEREDERO	Las personas que recibe el negocio en herencia o donación deben pagar el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Tiene una reducción del 99 % del a B. Imponible del Impuesto de Sucesiones y Donaciones para el donatario las siguientes adquisiciones: Mortis causa entre familiares de empresas individuales o Negocios profesionales. Requisitos: + Que se mantenga la actividad durante los 5 ejercicios siguientes al fallecimiento del causante. + Que la herencia la reciba el cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o colaterales por consanguinidad hasta el tercer grado. + Que no se realicen actos de disposición que den lugar a una minoración del valor de adquisición del negocio.

TRANSMISIÓN POR DONACIÓN

CONCEPTO	Quien transmite el negocio no recibe nada a cambio
OBJETO DE LA TRANSMISIÓN	Se puede donar: <ol style="list-style-type: none"> 1. Bienes muebles 2. Bienes inmuebles
FORMA	Se puede hacer verbalmente excepto en los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> • Cuando se entregan bienes inmuebles • Cuando no se entregan los bienes (muebles o inmuebles en el mismo momento en el que se efectúa la donación. • La donación debe ser aceptada y puede ser revocada si después de efectuada el donante tiene hijos, aunque sean póstumos y pueda ser revocada a instancias del donante. • El donatario se subroga en todos los derechos y acciones que se puedan corresponder, en caso de evicción, al donante y este no responde del saneamiento.
REQUISITOS FORMALES	Escrito privado cuando no se entregan los bienes en el mismo momento en el que se efectúa la donación (Identificar personas intervinientes, detallar y valorar los bienes que se donan, poner fecha y firma. Escritura pública siempre que se entreguen bienes inmuebles.
FISCALIDAD DEL TRANSMITENTE(Donante-Causante)	Se considera operación no sujeta a IVA. A efectos de IVA se considera operación No sujeta la Transmisión de la totalidad del patrimonio a un adquirente como de transmisores parciales a varios adquirentes de manera que con lo adquirido se pueda desarrollar una actividad empresarial. Es irrelevante que el adquirente continúe o no con la misma actividad
FISCALIDAD DEL DONANTE-HEREDERO	La persona que recibe el negocio en herencia o donación debe pagar el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Tiene una reducción del 95% de la B. Imponible del Impuesto mencionado para el donatario, Requisitos: <ul style="list-style-type: none"> • Que se realice a favor del cónyuge, descendientes o adoptados del donante. • Que el donatario debe mantener lo adquirido y el derecho a la exención en el IP durante 10 años. • Que el donante tenga 65 años o más o hallarse en situación de incapacidad permanente, o incapacidad judicial. • Que si el donante venía ejerciendo funciones de dirección ha de dejar de ejercerlas. Adicionalmente se puede tener una Bonificación del 99% en la cuota del Impuesto sobre sucesiones si la donación se realiza a su cónyuge, descendientes o adoptados,

VENTA DE ACTIVOS Y DE FONDOS DE COMERCIO

CONCEPTO	Consiste en un contrato de compraventa en el que, a cambio de un precio, el/la titular del negocio cede a quien lo compre todos sus activos y su fondo de comercio.
OBJETO DE LA TRANSMISIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Activos materiales (Infraestructuras, maquinaria, equipos de oficina, mobiliario...) • Existencias o stocks. • Fondo de comercio. • No se incluyen los bienes adquiridos en leasing.
ASPECTOS A TENER EN CUENTA	Salvo pactos en contra, no se transmiten: <ul style="list-style-type: none"> • Los créditos y deudas. • Los contratos de suministros (Luz, Gas, Renting...) en estos casos realizar contratos de Novación. • Los contratos con proveedores. • Muy importantes de la transmisión es concretar la forma de transmisión del local de negocio.
REQUISITOS FORMALES	Si no se transmiten bienes inmuebles, no es necesario documento escrito, pero si recomendable. Si se transmiten inmuebles escritura pública ante notario. El contrato debe recoger todo lo convenido entre las partes (Identificación de las personas que venden y adquieren-Objeto del contrato activos que se transmiten- Fondo comercio-Precio a pagar y forma- Fecha efectiva del traspaso- Garantía de comprador y vendedor- Documentación adjunta-Otras condiciones-Fecha y firma).
FISCALIDAD DEL TRANSMITENTE	Se considera operación no sujeta a IVA. Quien vende no debe repercutir IVA en el precio de venta de la operación ya se trate de una transmisión de la totalidad del patrimonio o un adquirente como de transmisiones parciales a varios adquirentes de manera que con lo adquirido se pueda desarrollar una actividad empresarial. Es irrelevante que le adquirente continúe o no con la misma actividad del transmitente.
FISCALIDAD DEL ADQUIRENTE	Al tratarse de una venta no sujeta a IVA el comprador deberá de pagar el correspondiente impuesto sobre transmisiones patrimoniales solamente sobre los inmuebles incluidos en la transmisión.

TRASPASO DE LOCAL DE NEGOCIO O CESIÓN DEL CONTRATO

CONCEPTO	<p>Consiste en la cesión del contrato de arrendamiento en vigor sobre un local de negocio, oficina, bajera industrial, ...</p> <p>Una persona empresaria, comerciante o autónomo arrendatario (que es inquilino en un local de alquiler) puede traspasar el contrato (sus derechos y obligaciones) sobre ese local a otro empresario comerciante autónomo. Esta segunda persona pasará a ocupar el local como nuevo arrendatario asumiendo las obligaciones contractuales del primitivo titular por el tiempo que reste de contrato.</p>
OBJETO DE TRANSMISIÓN	<p>Se pueden dar dos situaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El contrato de alquiler se transmite junto con la venta de activos y fondo de comercio. 2. El contrato de alquiler se transmite de forma separada: Venta del derecho al uso del local (sin el negocio).
ASPECTOS A TENER EN CUENTA	<p>Comunicar al propietario/a del local, la cesión del contrato dentro del mes siguiente. Siempre que no exista cláusula en contra, el traspaso o cesión puede llevarse a cabo aún en contra de la voluntad del dueño del local. Este deberá ser notificado de la cesión obligatoriamente y podrá aumentar la renta hasta un 20%. Si se trata de un subarriendo un 10%.</p>
REQUISITOS FORMALES	<p>No es necesario documento escrito, pero si recomendable.</p> <p>En las dos situaciones que nos podemos encontrar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El contrato de alquiler se transmite junto con la venta de activos y fondo de comercio. Mismo contrato que venta de activos y fondo comercio donde reseñaremos entre los activos el valor del derecho de traspaso (incluir contrato de arrendamiento entre los documentos que acompañan contrato). 2. El contrato de alquiler se transmite de forma separada: Venta del derecho al uso del local (sin el negocio). No estamos ante una forma de transmisión de negocio o empresa, sino ante la venta de un activo concreto.
FISCALIDAD DEL TRANSMITENTE	<p>En los traspasos de locales de negocios se considera que el arrendatario (no propietario del local) presta un servicio a un tercero al cederle su fondo de comercio y por tanto se trata de una operación sujeta a IVA (tipo 18%).</p>
FISCALIDAD DEL ADQUIRIENTE	<p>Quien adquiere el derecho de traspaso deberá soportar el IVA correspondiente. Este IVA será deducible y podrá ser compensado con la repercusión de cuotas por el desarrollo de la actividad.</p>

TRANSMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA

CONCEPTO	Se transmite por un tiempo convenido el use y disfrute de todo el activo y pasivo del negocio, su fondo de comercio y el uso y disfrute del local a cambio de un pago en concepto de arrendamiento. El nuevo titular ejercita la actividad económica por su cuenta y riesgo estando solo obligado a satisfacer la renta pactada.
ASPECTOS A TENER EN CUENTA	<p>Riesgos: Ceder un negocio en marcha si está mal gestionado por la persona arrendataria puede poner el negocio en peligro y la persona arrendadora (antiguo titular) riesgo perder negocio y renta.</p> <p>Ventajas: La nueva persona titular le permite ponerse por su cuenta de forma inmediata y sin tener que hacer frente a gastos e inversiones propias de un inicio de activad. Permite a la persona titular del negocio que por (motivos personales, enfermedad...) no puede seguir explotándolo percibir una renta y poder volver a recuperar el negocio pasado un tiempo.</p> <p>Si no somos propietarios del local donde radica el negocio, comunicar al propietario/a del local, el subarriendo del local dentro del mes siguiente y podrá aumentar la renta hasta un 10%.</p>
REQUISITOS FORMALES	Realizar contrato normalmente de duración determinada y el importe de la renta normalmente es o una cantidad fija o bien referenciada a los beneficios o ingresos por caja. (supone conocer la contabilidad del arrendatario).
FISCALIDAD DEL TRANSMITENTE	Cedido el arrendamiento del negocio o industria, la persona arrendadora deberá facturar periódicamente (mensual, bimensual...) el importe correspondiente al alquiler aplicando el IVA al tipo impositivo del 18%.
FISCALIDAD DEL ADQUIRENTE	La nueva persona titular del negocio (arrendatario) pagará periódicamente las facturas de arrendamiento con IVA y lo compensará en su caso con el IVA devengado en su facturación periódica.

TRANSMISIÓN POR VENTA DE PARTICIPACIONES SOCIALES

CONCEPTO	<p>Consiste en la venta de participaciones sociales (S.L) (SLNE) o acciones (S.A) en el caso de que la titularidad del negocio la ostente una sociedad mercantil.</p> <p>Las Sociedades Mercantiles se inscriben en el Registro Mercantil pero allí no se anotan los cambios de titularidad de las acciones o participaciones sociales, solo figuran los socios fundadores.</p>
FÓRMULAS	<p>Se pueden dar las siguientes situaciones:</p> <p>1. Venta de todas las participaciones o acciones de la Sociedad. A tener en cuenta: Con la transmisión de todas las acciones se transfiere todo el patrimonio de la sociedad y todas sus obligaciones contractuales.</p> <p>Conviene tener previa auditoría de cuentas (Due Diligence) y/o pactar garantías en caso de aparecer pasivos no previstos.</p> <p>El nuevo adquirente es el nuevo dueño podrá ser su administrador, pero la persona jurídica es la misma (fiscalmente, registralmente).</p> <p>2. Venta de parte de las participaciones o acciones de la Sociedad. A tener en cuenta:</p> <p>+ Las S. Anónimas y S. Limitadas pueden tener cláusulas estatutarias que limitan la venta de participaciones a terceros ajenos a la sociedad estableciendo un derecho preferente entre socios ya existentes.</p> <p>Podemos tener mayoría de Capital Social (51%) pero tener problemas con los socios minoritarios familiares.</p> <p>3. Venta de participaciones de SLNE (Sociedad Limitada Nueva Empresa). A tener en cuenta:</p> <p>+ En estas sociedades no se pueden modificar los estatutos sociales, excepto, nombre, domicilio y capital social. No puede cambiarse de actividad si el objeto social no es muy amplio</p> <p>+ Se deber tener un 51% de las acciones para poder considerarse transmisión de negocio y ser administrador para gestionar el negocio</p>
FORMA	<p>La venta de acciones o participaciones debe obligatoriamente ser transcritas en el libro de acciones o accionistas de la Sociedad, ya que la Ley solo computa como accionista o socio a quien esté inscrito en dicho libro. Podría valer un certificado del secretario aludiendo a la titularidad de las acciones para comparecer ante Notario y vender.</p> <p>Opcionalmente vendedores y compradores acuden al Notario para realizar la compra-venta. Los vendedores deben aportar escritura pública de titularidad de las acciones.</p>

FISCALIDAD DEL TRANSMITENTE	Ninguna
FISCALIDAD DEL ADQUIRENTE	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (AJD). Tipo impositivo 7% si el 50% del patrimonio de la empresa cuyas participaciones se transmite está constituido por bienes inmuebles, y el adquirente adquiere el control de la sociedad. Exenta en los restantes casos.

TRANSMISIÓN POR COMUNIDAD DE BIENES

CONCEPTO	<p>Consiste en la venta de participaciones que corresponden a una Comunidad de Bienes. La comunidad de Bienes no es una persona Jurídica, no es una sociedad mercantil.</p> <p>La CB no puede realizar actividad económica alguna, son las personas físicas que la componen las que realizan las actividades comerciales, industriales...</p> <p>Los titulares de la CB copropietarios de los bienes adquiridos son los responsables personalmente de las deudas contraídas.</p>
FÓRMULAS	<p>Se pueden dar las siguientes situaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Todos los comuneros transmiten todas las participaciones. El caso es similar al encontrarnos en la situación (3) Venta de activos y fondo de comercio, solo que ahora hay que identificar bien a todos los socios que forman la comunidad y el % de participación de cada uno. 2. No todos los comuneros transmiten su parte. La persona vendedora deberá ofrecer las participaciones primero a los restantes comuneros que tendrán derecho preferente. <p>A tener en cuenta:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rige el principio de mayoría para administrar el negocio y el socio minoritario solo podrá ejercer actividad económica con el acuerdo de los demás.
FORMA	<p>Se puede formalizar mediante un documento privado siempre que no se transmitan inmuebles. (Identificación de las personas intervinientes, objeto, precio, fecha del traspaso efectivo, garantías, documentación adjunta del contrato).</p>
FISCALIDAD DEL TRANSMITENTE	<p>Se considera operación no sujeta a IVA (No IVA; SI Factura) Quien vende no debe repercutir IVA en el precio de venta de la operación ya se trate de una transmisión de la totalidad del patrimonio a un adquirente como de transmisiones parciales a varios adquirentes de manera que con lo adquirido se pueda desarrollar una actividad empresarial. Es irrelevante que el adquirente continúe o no con la misma actividad del transmitente.</p>
FISCALIDAD DEL ADQUIRENTE	<p>Al tratarse de una venta no Sujeta a IVA el comprador deberá de pagar el correspondiente impuesto sobre transmisiones patrimoniales solamente sobre los inmuebles incluidos en la transmisión.</p>