

# EL TRASPASO DE UN LOCAL COMERCIAL

## 1 ¿Qué es?

Un traspaso es una modalidad especial de iniciar un negocio consistente en la cesión del contrato de arrendamiento de un local a cambio de un precio hecha por el arrendatario a un tercero, que queda subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento. El traspaso implica, la sustitución de un arrendatario por otro.

El traspaso aplica a todo tipo de actividades comerciales. Muy a menudo se ven traspasos de restaurantes, bares, cafeterías, y similares, pero también es frecuente el traspaso de empresas de moda, accesorios, servicios, y otros.

## 2 Diferencias entre el traspaso y el subarriendo

En el subarriendo de local de negocio, el arrendatario arrienda a su vez el objeto de su contrato, convirtiéndose en arrendador (subarrendador) frente al subarrendatario. Se crea así una relación triangular entre arrendador, arrendatario y subarrendatario que quedan vinculados sobre la base del subarriendo pactado.

En el subarriendo, frente a lo que ocurre en el traspaso, se mantiene el vínculo primitivo entre el arrendador y el arrendatario, entablándose al mismo tiempo una relación nueva en virtud de la cual, el arrendatario (subarrendador) -sin que su vínculo contractual se extinga-, cede total o parcialmente el uso y disfrute que tenía como arrendatario sobre el local en virtud del primer contrato de arrendamiento, cediendo parte del contenido de su derecho. Trasmite la posesión pero mantiene el vínculo contractual.

En el traspaso local de negocio, se ceden los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento a un tercero, desapareciendo de la relación contractual el antiguo arrendatario, que es sustituido por el nuevo.

## 3 Aspectos básicos a tener en cuenta

- En un traspaso, lo que se está comprando son tanto los activos (local, mobiliario, stocks, trabajadores, clientes, etc.) como los pasivos (deudas, obligaciones, pérdidas, etc.) del negocio. Es importante tener una lista de ambos, si es posible, para calcular el costo total de la inversión.
- Es aconsejable tener un conocimiento del sector en que vamos a operar o consultar con un profesional consolidado, porque a diferencia de la franquicia no podrás contar con el traspaso del know-how, o tener un tutor personal en caso de dudas y asesoramiento.
- Es importante evaluar de antemano que los activos no se conviertan en pasivos con el paso del tiempo. Por ejemplo, si quieres personalizar el negocio, el mobiliario se convierte en un pasivo porque vas a comprar algo que utilizarás en parte o por nada. Asimismo, toma en cuenta la remodelación del local.
- El hecho de traspasar un local y de tener una base de clientes no excluye un estudio de mercado. El análisis te beneficiará en entender si el negocio tiene potencial, el precio pedido es justo, cual es la competencia.

- Normalmente, un negocio en traspaso es un negocio que no es rentable, a menos que el propietario traspase la actividad por la imposibilidad de atender. Al parecer muchos negocios no pueden pasar más de 6 meses operando debido a una gestión ineficiente o por falta de capital. Por lo tanto, tómese el tiempo suficiente para conocer al propietario, visitar el lugar varias veces, visitar la zona a diferentes horas.

#### 4 Normativa aplicable

Existen dos posibilidades en función de la fecha del contrato de arrendamiento:

- Si el contrato de arrendamiento del local que se quiere traspasar, es anterior al 1 de enero de 1995 (fecha de entrada de la LAU 29/1994), se le aplicará las normas previstas en la Ley de Arrendamientos de 1964.
- Si en cambio, es posterior, se tendrá en cuenta la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994. En la vigente LAU de 29/1994, el término "traspaso de local" ha sido sustituido por el de "cesión de local", y está regulado en el artículo 32.

Existen diferencias entre esta cesión o subarriendo y el antiguo traspaso, siendo las más esenciales las siguientes:

- a) En el traspaso (Ley de 1964) hay que contar con el consentimiento, expreso o tácito del arrendador que además goza del derecho de tanteo y retracto, en la actualidad (LAU) no es preciso ese consentimiento<sup>1</sup>.
- b) En el traspaso el arrendador tiene derecho a la percepción de una parte (10-20 ó 30%) del precio del traspaso, que debe constar con certeza. En la cesión o subarriendo no es preciso que conste el precio y el arrendador carece de derechos sobre el mismo.
- c) En el traspaso el arrendador tiene derecho a aumentar la renta un 15%. En la cesión el 20%<sup>2</sup>, estableciéndose un plazo de un mes para que el nuevo inquilino notifique formalmente (burofax, acta notarial) al propietario el acuerdo de traspaso.

#### 5 ¿Cómo proceder?

- Hable con quien traspasa el local para conocer sus condiciones y el precio del mismo que va a variar de ciudad en ciudad. En las ciudades donde exista más informalidad, por ser pequeñas o por no haber reglas legales y comerciales permisivas, se presentaran condiciones muy diferentes de un propietario a otro.
- Quien traspasa el local no necesariamente es el propietario del local, por lo que es importante saber todos los detalles del alquiler que tendremos que pagar. Primero revise el contrato de arrendamiento del local en traspaso. Luego

<sup>1</sup> 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. Si en un contrato de arrendamiento de local de negocio, figura expresamente que el arrendatario no tiene derecho de traspaso o cesión, en caso de que se hiciese con la oposición del arrendador, procederá la nulidad del traspaso así como será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

<sup>2</sup> Hay que destacar que la elevación de la renta por parte del arrendador no es una obligación para él, sino que se trata de un derecho, por lo que el propietario podrá proceder a elevar la renta en el momento en el que lo juzgue apropiado, siempre y cuando se produzca en el plazo de 15 años desde el nacimiento del derecho previsto en el Código Civil para la prescripción de las reclamaciones de créditos.

obtenga un borrador del nuevo contrato de arrendamiento para su empresa, hable con un abogado para que te diga si el contrato le parece completo y coherente con tu negocio.

- Asimismo pida una fotocopia de la licencia y visita el Ayuntamiento para ver si hay problemas: a) al modificar la licencia para incluir el nombre de tu empresa, b) verificar si existen deudas pendientes, y c) Idoneidad del local comercial para desarrollar la actividad comercial. En algunos casos el Ayuntamiento puede pedir reformas estructurales del local de manera específica o algunas otras cosas a tomar en cuenta.
- Averigüe si hay algún aspecto fiscal que el propietario actual no ha cumplido. Recuerde que las deudas fiscales se traspasarán con el negocio y, si en el traspaso se incluye la sociedad jurídica del propietario del negocio, también se traspasarán los impuestos relativos a ella.
- No acepte estipular un contrato de traspaso en carta simple. Consulte un profesional o a un notario para que te asesore y ayude a redactar un documento legal donde ambas partes se hagan cargo de las responsabilidades actuales y futuras.

## **6** **Fiscalidad 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 sobre 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