

## Punts claus en la compravenda de la farmàcia

### Quins són els contractes que formaran part de la transacció?

- Contracte d'exclusivitat (amb/sense intermediari)
- Document de reserva
- Contracte d'arres
- Contracte de lloguer o compravenda del local de l'OF
- Contracte de compravenda de l'autorització administrativa de l'OF

### Quins aspectes cal verificar abans d'iniciar la compravenda?

- Titularitat de l'autorització administrativa
- Dret adquisició preferent: co-titulars, regents, substituïts i adjunts. Necessitat de renúncia (no en donacions)
- Revisió d'embargaments notificats
- Successió d'empresa. Sol·licitud certificat AEAT
- ¿Farmàcia de nova instal·lació?: 6 anys mínim per poder transmetre-la
- Possibles contingències laborals.
- Local. Gestions prèvies obligatòries

### Quins impostos afecten a la compravenda?

- Comprador
  - IVA. Transmissió d'unitat econòmica.
  - ITP. Venda de local.
- Venedor
  - IRPF.
  - Plusvàlua municipal.
  - Reforma fiscal plusvàlua fins 240.000 €
  - Existències i rendiment de la farmàcia
  - Autorització, fons de comerç.

### Quines condicions calen per tal de que la donació sigui bonificada?

- Tenir els 65 anys complerts en el moment de la donació
- Els ingressos que ens generava la farmàcia han de ser més de 50% del total dels ingressos presentats a la declaració de la renda
- Haver tingut una presència activa a la farmàcia
- Fer la donació a un membre de primera línia familiar -fill, dona/marit, germans
- Cessar l'activitat professional com a farmacèutic des del moment en que es fa la donació
- Qui rep la donació, ha de mantenir un mínim de 5 anys la titularitat

### Quins tràmits cal fer en la compravenda?

- Tràmits davant del Col·legi de Farmacèutics.
  - Sol·licitud d'autorització de la transmissió
  - Presentació de l'escriptura de canvi de titularitat degudament liquidada
- Tràmits davant Hisenda.
  - Liquidació d'impostos
  - Comunicacions d'altes i baixes
- Tràmits davant la Seguretat Social.
  - Altes i baixes d'empresari
  - Comunicació de canvis de contractes, altes i baixes de treballadors
- Tràmits per la Inspecció de Sanitat.
  - Presentació de la documentació necessària per obtenir l'emissió d'Acta favorable al canvi de titularitat
- Tràmits davant la Cambra de la Propietat
  - Registre del contractes d'arrendament

## Aspectes que cal valorar per definir el preu de la venda o la donació

- Instal·lacions. Local. Propietat/Lloguer
- Facturació de parafarmàcia
- Facturació CatSalut – altres mútues
- Centres Atenció Primària propers (ubicació)
- Valor de mercat (no oficial)
- Clientela (“control del barri”)
- Estoc
- Renda i compte explotació
- El personal. Còmput antiguitat

## Quins documents cal tenir abans de la visita d’inspecció de Sanitat

- Instància dirigida al Subdirector General
- Autorització COFB
- Títol de Llicenciat o el seu resguard
- Certificat de Col·legiació
- Plànols del local (amb dependències)
- Plànol de situació de l’OF
- Contracte de lloguer o escriptura de compra del local
- Escriptura compravenda o donació de l’OF
- Llibre receptari i d’estupefaents

## Quines verificacions prèvies cal fer respecte el local?

- Propietat del local. És del titular de l’OF?
- Possibilitat d’adquirir el local
- Si és de lloguer: necessitat de negociacions amb el propietari
- En cas de desacord pel lloguer: dificultat del trasllat per aplicació de la normativa vigent.

## Importància de la redacció del contracte d’arrendament

- Clàusules que no es poden oblidar
  - Condicions
  - Termini
  - Activitat
  - Venciment
- Clàusula d’autorització d’hipoteca mobiliària

## Quina documentació cal sol·licitar referent als treballadors?

- Certificat de la Tresoreria General de la Seguretat Social
- Ingrés retencions Hisenda. Documents pagament salaris
- Cessament de treballadors anteriors a la compra
- Processos judicials en matèria laboral

## Quina responsabilitat tenim davant dels treballadors?

- Calendari vacances
- Reglament intern treball
- Contractes i nòmines (salari anual de cada treballador). Jornades laborals
- Responsabilitat solidària de tres anys del venedor i comprador de les obligacions laborals nascudes amb anterioritat a la transmissió

**Fem costat al venedor i al comprador** en tots els aspectes jurídics (fiscals, mercantils i laborals) per realitzar el **procés de transmissió** amb la màxima confiança.

Truca’ns al **93 244 07 20** i tindràs una primera visita totalment gratuïta amb els nostres experts on analitzarem l’abast del projecte. Si és necessari, farem un projecte a mida de les teves necessitats.