

# La tributación del alquiler con opción de compra de una vivienda

La crisis económica ha provocado en ocasiones la dificultad o imposibilidad de comprar una vivienda. De ello han sido sabedores, no sólo los particulares, sino también las empresas del sector inmobiliario. De ahí que como solución atrayente se haya articulado el alquiler con opción de compra ante dificultades de tesorería y bancarias.



**Jorge Cortés Jiménez**  
Abogado y profesor de Derecho Tributario. Socio en "JORGE CORTÉS, ABOGADO". Sevilla.

1. Fiscalidad del alquiler
  - 1.1. ITPAJD
  - 1.2. IRPF/IS
2. Fiscalidad de la opción de compra
  - 2.1. ITPAJD
  - 2.2. IRPF/IS
3. Fiscalidad de la compraventa
  - 3.1. ITPAJD
  - 3.2. IRPF/IS
4. Conclusiones

Dado que últimamente ha estado de **moda** y el "boca a boca" alienta las ventajas de esta figura, en ocasiones se omiten los riesgos en el alquiler con opción de compra de una vivienda, que afecta principalmente a los **impuestos**.

Este negocio jurídico lo conforman **dos contratos**: el de **alquiler** (o arrendamiento) y el de **opción de compra**, cada uno de ellos con una fiscalidad propia. Aunque se formulen en un documento privado, los arrendamientos y las opciones de compra son hechos imposables del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales**

(**ITP**) y los ingresos derivados de ellos deberán incluirse en el **IRPF** del perceptor persona física o en el **Imp. sobre Sociedades – IS** - si el arrendador es una sociedad.

## Tributación del alquiler o arrendamiento

### Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Salvo que vaya por IVA (*los arrendamientos con opción de compra de primera transmisión de vivienda están sometidos a IVA*), el contrato de alquiler o arrendamiento



to de vivienda de **segunda** transmisión (más usual y del que nos vamos a ocupar en este artículo) es un negocio jurídico que está sujeto al **ITP**, el cual lo liquida el arrendatario en el plazo máximo de 30 días desde la firma del contrato. En caso de que no haga, será responsable subsidiario el arrendador.

La **base imponible** del arrendamiento son las rentas a pagar el período de duración. En caso de los arrendamientos de vivienda sujetos a prórroga forzosa, se computará como mínimo un período de 3 años (cambio de la LAU en 2013). A dicha base se aplica la escala correspondiente a cada comunidad autónoma.

No obstante, en la práctica y por diversas circunstancias, muchos arrendatarios deciden no pagarlo asumiendo ese riesgo y tampoco las comunidades autónomas hacen en exceso por exigirlo en fase de comprobación dada que no suele ser muy elevada la cuota tributaria.

#### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas / Imp. sobre Sociedades**

Los arrendamientos de viviendas efectuados por personas físicas están sujetos y no exentos al IRPF como rentas de capital inmobiliario, sobre si declarar un alquiler

*“Si el arrendador es persona jurídica tributará como ingreso ordinario (canon de arrendamiento) en su respectivo IS.”*

*“El arrendatario que tenga derecho a deducción por alquiler, conforme a la normativa del IRPF, estará obligado a consignar en su declaración de la renta la referencia catastral de la vivienda que ocupa de alquiler, así como el NIF del arrendador.”*

– con carácter general, no específico con opción de compra – pueden leer sobre este tema en <https://www.jorgecortesabogado.es/declaro-el-alquiler-de-vivienda/>

Los rendimientos netos van a la parte general de la base imponible.

El arrendatario que tenga derecho a deducción por alquiler, conforme a la normativa del IRPF, estará obligado a consignar en su declaración de la renta la referencia catastral de la vivienda que ocupa de alquiler, así como el NIF del arrendador.

Si el arrendador es **persona jurídica** tributará como ingreso ordinario (canon de arrendamiento) en su respectivo **IS**.

### Tributación de la opción de compra

#### Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

El contrato de opción de compra también tributa por el ITP: **“las promesas y opciones de contratos sujetos al impuesto serán equiparadas a éstos”** (art. 14.2 Ley del ITP).

Dado que la compraventa de vivienda de segunda mano es un contrato sujeto a ITP (autónomo de la opción de compra), ésta estará igualmente sujeta al ITP. Primera incidencia fiscal importante al que aludiremos en el apartado C) siguiente.

**Base imponible:** precio pagado por la opción. En caso de que no se hubiera fijado importe o éste fuera menor al 5% del precio de ejercicio de la opción, se tomará este 5%. El obligado al pago será el **arrendatario-optante** (ya sea persona física o jurídica) en 30 días hábiles desde la firma del documento privado para proceder a su liquidación conforme al tipo aplicable en cada comunidad.

#### Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas / Imp. sobre Sociedades

El arrendador-vendedor persona física declarará el importe percibido en concep-

to de prima de la opción de compra en la **base imponible general del IRPF** (*DGT V1451/2013*), lo que puede hacer incrementar bastante el tipo medio del gravamen de existir ganancia patrimonial.

Segundo **riesgo** fiscal por cuanto, de existir ganancia, es probable que llegue a pagar más impuestos que si la compraventa se hubiera hecho de forma directa.

Si estuviésemos en presencia de un contrato de señal o de arras penitenciales, el vendedor no tendría que declarar el importe percibido – ganancia o pérdida - hasta que no se produce la venta.

Si el arrendador-vendedor es **persona jurídica**, el importe de la prima de la opción de compra, a declarar en el **IS**.

### Tributación de la compraventa

#### Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

El comprador, a pagar el **ITP** en función de la escala que corresponda en cada comunidad autónoma. Esto es, no sólo ha de pagar el ITP del arrendamiento y de la opción, sino que **también el ITP de la compraventa** lo que provoca, como primer riesgo fiscal importante, tener que **tributar dos veces por las mismas cantidades** o, de no hacerlo, exponerse a una comprobación administrativa.

Aparte de algunas consultas de la DGT (nº 1944-02, de 13/12/2002), existen Sentencias que así lo afirman: TSJ de Castilla-León de 24 de enero del 2005, TSJ de Asturias de 20 de octubre de 2010 y TSJ de Madrid de 25 de febrero de 2013 (nº 60500/2013) en la que concluyen que una opción de compra seguida de una compraventa supone la celebración de **dos negocios**, o si se prefiere dos compraventas (aunque se tribute de un modo diferente) y son **dos hechos imposables independientes**. Por tanto, hay dos negocios jurídicos distintos y ambos con una base imponible diferente, relacionados pero independientes y con sustantividad propia.

## Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas / Imp. sobre Sociedades

Al ejercitarse la opción de compra, nace **una nueva ganancia (o pérdida) patrimonial**, pero que se integraría a la **parte del ahorro** como si de una compraventa normal se tratase. Las cantidades pagadas por el concepto prima de la opción o en concepto de rentas que deban deducirse de la compraventa, serán, en beneficio del contribuyente en el IRPF, menor precio/coste de transmisión de la vivienda a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial. (*Consulta reciente nº V1530-17 de la DGT, 15/06/2017*)

Si es **persona jurídica** el arrendador-vendedor, el importe a declarar en el **IS**.

### Conclusiones

Aludidas las incidencias más importantes, es muy aconsejable analizar fiscalmente este tipo de operaciones de alquiler con opción de compra.

Si la opción no se ha inscrito en ningún Registro porque así se haya acordado, será necesario valorar si en la escritura de compraventa final, se citan o no que los pagos anteriores satisfechos (rentas y prima de la opción) lo han sido conforme a un previo contrato de alquiler con opción de compra.

Si se hace mención a la existencia previa de un contrato de alquiler con opción, la Administración con total probabilidad comprobará si se ha liquidado previamente dicho hecho imponible, siempre y cuando no haya prescrito.

Por el contrario, si aun haciendo mención de los pagos efectuados con anterioridad y acreditando éstos (*para dar cumplimiento a la ley de prevención del fraude fiscal y acceder al Registro*), se indica que han sido satisfechos por acuerdo verbal o por un mero documento privado (**obviando la existencia del alquiler de opción de compra**), existiría un riesgo fiscal. Éste se acrecentaría si de la acreditación de los pagos se desprendiesen las fechas de los

pagos anteriores (y éstos son antiguos y numerosos - prima y cánones de alquiler que se descuentan del precio final -), la Administración pudiese interpretar que realmente ha habido anteriormente un alquiler con opción de compra que no ha sido liquidado.

Tras aportarse a la Administración la escritura de compraventa, en función de lo que manifieste en ésta y, sobre todo, de lo que se plasme y acredite de los pagos satisfechos previos -descontados del precio final-, es significativo que son **frecuentes las inspecciones autonómicas** de aquella que descubren que, no sólo no se ha declarado el importe del ITP del arrendamiento, sino que tampoco se ha liquidado el ITP de la opción de compra, con los consiguientes expedientes sancionadores a los sujetos pasivos (arrendatario-comprador). ●

*“El contrato de opción de compra también tributa por el ITP: “las promesas y opciones de contratos sujetos al impuesto serán equiparadas a éstos” (art. 14.2 Ley del ITP).”*

