



universidad
de león



**FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE LEÓN
CURSO 2022 / 2023**

IMPUESTOS EN EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA DE VIVIENDA

TAXES ON THE RENT WITH OPTION TO PURCHASE A HOME

MÁSTER EN ABOGACÍA

AUTOR: D. DANIEL VALDÉS MARTÍNEZ

TUTORA: DOÑA MARÍA TERESA MATA SIERRA



ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	4
RESÚMEN.....	5
ABSTRACT.....	5
PALABRAS CLAVE.....	7
KEY WORDS.....	7
OBJETO DEL TRABAJO.....	8
METODOLOGÍA.....	10
INTRODUCCIÓN.....	13
CAPITULO I. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA EN EL DERECHO CIVIL.....	15
1. EL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA EN EL CÓDIGO CIVIL.....	15
2. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.....	22
3. RÉGIMEN JURÍDICO: LAS PARTES, EL OBJETO, Y EL PLAZO DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.....	25
4. VENTAJAS DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.....	30
5. INCONVENIENTES DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.....	31
CAPITULO II. LA TRIBUTACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA DE VIVIENDA PARA EL ARRENDATARIO.....	34
1. PRIMER SUPUESTO: CUANDO EL TRANSMITENTE ES UNA PROMOTORA INMOBILIARIA.....	35
2. SEGUNDO SUPUESTO: CUANDO EL TRANSMITENTE ES UN PARTICULAR.....	38
3. LA POSIBILIDAD DE DEDUCIRSE EN EL IRPF.....	42



universidad
de león



CAPITULO III. LA TRIBUTACIÓN PARA EL ARRENDADOR/VENDEDOR.....	44
1. POR LA CONCESIÓN DE LA OPCIÓN.....	45
2. POR LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE.....	51
3. VENTA POR SEPARADO DE LOS MUEBLES.....	53
CONCLUSIONES.....	55
BIBLIOGRAFÍA.....	58
WEBGRAFIA.....	60



ABREVIATURAS

- AEAT: Agencia Estatal de Administración Tributaria
- CCAA: Comunidades Autónomas
- CC: Código Civil
- Cfr.: Confrontar
- DGT: Dirección General de Tributos
- IPC: Índice de precios de consumo
- IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido
- ITP: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales
- LAU: Ley de Arrendamiento Urbanos
- LH: Ley Hipotecaria
- LIRPF: Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- LIVA: Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido
- RH: Reglamento Hipotecario
- RIRPF: Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo
- Vid.: Ver



universidad
de león



RESÚMEN

En este Trabajo de Fin de Máster se analizarán los impuestos que afectan en el alquiler con opción a compra de vivienda, todo ello con una visión práctica enfocada al asesoramiento legal de clientes que opten por adquirir un inmueble utilizando esta figura tan particular.

En primer lugar se analizarán los principales caracteres de la figura del contrato de arrendamiento con opción a compra dentro de nuestro Derecho Civil, ya que presenta la particularidad de que dentro del mismo se engloban dos contratos diferentes, uno de arrendamiento y otro de compraventa. Se analizará también dentro de este apartado primero el régimen jurídico del contrato así como también las ventajas e inconvenientes que el mismo presenta.

En segundo lugar, una vez clarificado el régimen jurídico del contrato dentro de nuestro Derecho, nos centraremos en su tributación. Para ello, se ha realizado un estudio de los principales impuestos que afectan a esta figura contractual.

Para ello, hemos separado cómo afecta dicha tributación dependiendo ante que posición nos encontremos, diferenciando los impuestos a los que está obligado la figura del arrendatario y a los que está obligado el arrendador.

Para finalizar, se estudian los impuestos que afectan a cada una de las partes, ya que dependiendo de si nos encontramos ante la figura del arrendador o arrendatario, los impuestos que nos afectan nos son los mismos.



ABSTRACT

In this Master's Final Project, the taxes that affect lease-to-buy properties will be analyzed from a practical viewpoint that focuses on legal advice for clients who acquire a property using this particular arrangement.

First of all, the main characteristics of the lease-to-buy arrangement within our Civil Law will be analyzed seeing as there is a distinctive feature in this model which includes two different contracts, one for lease and the other for sale. The legality of this contracts will also be analyzed within this first section, including their advantages and disadvantages.

Secondly, once the legal regime of this contract type has been explained, this text will focus on its taxation. For this purpose, a study of the primary taxes that affect these contractual arrangements has been carried out.

In order to do this, the text differentiates between how the two contract objects of study affect taxation and clarifies the taxes that a lessee is responsible for and those which fall to the lessor.

Finally, the taxes that affect each of the parties will be studied because they differ depending on whether this type of contract deals with the landlord or tenant.



universidad
de león



PALABRAS CLAVE

Alquiler

Contrato

Fiscalidad

IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas)

ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)

IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido)

Opción de compra

KEY WORDS

Rent

Contract

Taxation

PIT (Personal Tax Income)

PTT (Property Transfer Tax)

VAT (Value Added Tax)

Purchase option



OBJETO DEL TRABAJO

La realización de este Trabajo de Fin de Máster (en adelante, TFM) persigue la consecución de distintos objetivos si bien hay uno indiscutible que es permitir, después de su estudio, conocer el régimen especial de tributación al que se somete el contrato de alquiler con opción a compra de vivienda.

Este objetivo se intenta conseguir a lo largo de todo el TFM, para lo que tras un acercamiento general a las particularidades que presenta este contrato dentro de nuestro ordenamiento jurídico, acometemos el análisis de dichas especialidades en los impuestos más importantes, directos e indirectos de nuestro sistema fiscal, que afectan al mencionado contrato.

En primer lugar, se lleva a cabo una introducción en la que se refleja el panorama el por qué del nacimiento de esta figura contractual, ya que su aparición se ha derivado de la profunda crisis que ha atravesado y atraviesa la economía de nuestro país, especialmente dentro del sector inmobiliario. Esto es de vital importancia, ya que este sector se encuentra presente en la vida de todas las personas y tiene una gran incidencia en nuestro día a día. Muchas personas actualmente al encontrarse el coste de vida tan elevado, optan cada vez más por esta figura, ya que permite el disfrute de una vivienda pudiendo o no finalmente llevar a cabo su compra, decisión que siempre está en la mano de los arrendatarios, cosa que la hace de especial interés actualmente.

En segundo lugar, se lleva a cabo un análisis del contrato de alquiler con opción a compra dentro de nuestro Derecho Civil. En este capítulo se estudian las principales características así como también el régimen jurídico del contrato. También se lleva a cabo un estudio de las primordiales ventajas e inconvenientes que presenta el contrato.



En tercer lugar, analizaremos la tributación del contrato de alquiler con opción a compra de vivienda para la figura del arrendatario. Aquí existen dos supuestos diferentes: El primero es cuando el transmitente es una promotora inmobiliaria, estando el arrendatario sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido.

El segundo se produce cuando el transmitente es un particular, estando el arrendatario sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Finalmente, dentro de este capítulo se lleva a cabo un estudio sobre la posibilidad de deducción de ambos impuestos dentro de el IRPF.

En último lugar, se lleva a cabo un análisis de la tributación contrato de alquiler con opción a compra de vivienda para la figura del arrendador. Aquí existen tres supuestos diferentes:

El primero es la tributación por la concesión de la opción, estando el arrendador obligado a la tributación en el IRPF.

En el segundo se lleva a cabo el estudio de la tributación por la transmisión del inmueble, quedando el arrendador obligado a tributar en el IRPF.

En el tercer y último supuesto, se analiza la tributación cuando se lleva a cabo la venta separada de los muebles, quedando nuevamente el arrendador obligado a tributar en el IRPF.

En virtud de todo lo expuesto anteriormente, el objeto de este trabajo no es otro que analizar la forma de tributar tan peculiar que tiene esta figura contractual, y el análisis de los principales impuestos que afectan a las partes que intervienen en la misma.



METODOLOGÍA

Habiendo tantos temas a tratar en este sector, decidimos abordar finalmente la realización de un estudio general acerca de la tributación del alquiler con opción a compra de vivienda, ya que se trata de una figura en auge en la actualidad dentro de un sector básico para nuestra economía.

Para alcanzar los objetivos de este TFM se ha seguido la metodología propia de un estudio e investigación jurídico - teórica. Dicha investigación se ha realizado en las siguientes fases:

I. Elección del tema de trabajo

En primer lugar se llevó a cabo la elección del tema de trabajo, un tema de Derecho Tributario que está presente en el día a día de millones de personas, e interesante, ya que el sector inmobiliario es el que satisface necesidades básicas de poseer una vivienda.

Habiendo tantos temas a tratar en este sector, decidimos abordar finalmente la realización de un estudio general acerca de la tributación del contrato con opción a compra de vivienda, ya que se trata de un sector en auge y básico para nuestra economía.

II. Búsqueda de información

La pesquisa de información se ha llevado a cabo acudiendo a fuentes de diverso tipo, con el objeto de elaborar un estudio de tipo teórico, si bien, también práctico para todas aquellas personas que tengan interés en el tema a tratar.

Para lograrlo, hemos acudido, en primer lugar, a fuentes de tipo legal, mediante la lectura y estudio de los preceptos que son de aplicación al tema tratado, con especial énfasis a aquellos que son relativos a la fiscalidad que afecta a la figura contractual del alquiler con opción a compra de vivienda.



Asimismo, en segundo lugar, también se ha acudido a fuentes de carácter doctrinal, consultando manuales teóricos especializados en esta materia que tratamos, monografías y artículos de revistas especializadas en Derecho financiero y tributario.

Por último, también se ha llevado a cabo el comentario de diversa jurisprudencia y doctrina administrativa relevante al tema estudiado, destacando especialmente las consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos.

III. Fijación de objetivos y establecimiento de la hipótesis del trabajo

Para la elaboración del trabajo hubo que fijar una serie de objetivos a alcanzar con la realización del presente trabajo. Para alcanzarlo, fue vital partir de la normativa fiscal general, analizando esta figura contractual primero desde una perspectiva puramente de Derecho Civil sobre lo que conforma este peculiar contrato, y después desde otra perspectiva más concreta que se centra en la forma de tributación del mismo para las partes que intervienen en dicho contrato.

IV. Elaboración de la estructura del trabajo

Antes de entrar a la redacción del trabajo, en primer lugar se llevó a cabo la recopilación la mayor parte la información necesaria para su realización. Seguidamente se llevó a cabo un esquema estructurado para poder desarrollarlo con los puntos así previstos con el objetivo de su posterior estudio y desarrollo y que, de esta manera, pudiese facilitar la comprensión del trabajo a los lectores.

Dicha estructura, que poseía los puntos suficientes a tratar, nunca fue cerrada, ya que debido a la amplitud del tema elegido, éste podía admitir variaciones para así intentar llegar a englobar todos los aspectos posibles que poseen un carácter relevante para la consecución del trabajo.



universidad
de león



V. Redacción del estudio

En último lugar, se ha procedido a la redacción del trabajo, para lo que se ha tenido en cuenta toda la información que se ha recopilado anteriormente, así como también la recopilada durante la redacción del mismo. Finalmente, se ha llegado a la conclusión de que el contrato con opción a compra de vivienda, pese a su complejidad fiscal, es una figura atractiva a la hora de adquirir un inmueble debido a la crisis económica y al aumento del precio de los mismos, ya que sin ella, debido a la economía de nuestro país y al aumento de los costes de vida sería prácticamente imposible el poder acceder a una vivienda sin un previo desembolso de una gran cantidad de dinero.

Concluyendo, debo agradecer a D^a. María Teresa Mata Sierra, Catedrática del área de Derecho financiero y tributario de la Universidad de León, quien ha tutorizado el presente Trabajo de Fin de Máster, el soporte, esfuerzo, valor, entrega, afecto y constancia que ha demostrado a lo largo de la realización del mismo.



INTRODUCCIÓN

Consecuencia de la profunda crisis que atravesó y atraviesa la economía de nuestro país, a día de hoy siguen surgiendo infinidad de problemas derivados de esta situación, adquiriendo especial importancia, a tal respecto, la figura del arrendamiento con opción a compra.

La utilización generalizada de esta fórmula encuentra su origen en los efectos derivados de la presente crisis económica, ya que actualmente se ha incrementado de forma notoria el coste de la vida mientras que el crecimiento salarial no es equiparable al aumento de los precios, que continúan al alza de manera desorbitada. Todo ello, ha provocado un nuevo panorama económico en el que prima la búsqueda de nuevas alternativas a la hora de comprar o vender una propiedad, en la que los sujetos implicados en este tipo de operaciones se apartan cada vez más de la tradicional financiación bancaria¹. Esto se produce debido a que el riesgo de bajada de los precios del sector inmobiliario se ha estabilizado en los últimos años, con las últimas subidas de precio en el sector. A tenor de lo expuesto anteriormente, se ha logrado una relativa estabilidad en los precios de la vivienda lo que ha suscitado que los nuevos inquilinos-compradores se planteen el uso de esta modalidad².

A todo ello hay que añadir la inexistencia de créditos hipotecarios para financiar la compra de inmuebles, así como también la necesidad de disminuir el elevado stock de

¹Cfr. CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J.: “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”. *Revista Europea de Dirección y Economía de Empresa*, volumen 24, núm.1, 2015, págs. 35-36.

²Cfr. GALEANO GODOY, R.: “El arrendamiento con opción a compra vuelve a ser una fórmula segura para adquirir una vivienda” *Revista del Sector Inmobiliario*, 2015, 151, que puede verse en <https://revistainmueble.economistjurist.es/el-arrendamiento-con-opcion-a-compra-vuelve-a-ser-una-formula-segura-para-adquirir-una-vivienda>. [Fecha de consulta: 17 de noviembre de 2022].



viviendas³. Por todo ello, el contrato de alquiler con opción de compra ha logrado un arraigo y un auge significativo en nuestro sistema, ya que se convierte una vía beneficiosa para todos los intervinientes: en primer lugar, para las personas que buscan vivienda porque es un sistema perfecto para asumir el papel de inquilino sin perder dinero, en la medida en que puede entenderse a futuro como una inversión. En segundo lugar, para los promotores y propietarios porque el uso de esta figura contractual les permite poder rentabilizar los inmuebles de los que disponen⁴.

Pues bien, éste es el contexto general sobre el cual se va a desarrollar este Trabajo de Fin de Master (en adelante, TFM), ya que en el mismo nos centraremos, sobre todo, en el tratamiento fiscal que se da en nuestro ordenamiento jurídico al alquiler con opción a compra de vivienda, eso sí, todo ello enfocado desde una visión práctica relacionada con el ejercicio de la abogacía ya que, a día de hoy, el asesoramiento legal acerca de esta figura resulta cada vez más demandada por los futuros compradores y vendedores a la hora de realizar la compraventa de viviendas lo que nos parece que justifica sobradamente el análisis detenido de esta cuestión.

³Cfr. CORTÉS JIMÉNEZ, J.: "La tributación del alquiler con opción a compra de una vivienda", *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, Núm. 176, 2017, pág. 41.

⁴MORALES ROMERO-REQUEJO, C.: "Todo sobre el alquiler con opción de compra" *Revista del Sector Inmobiliario*, 2013, 155, que puede verse en <https://revistainmueble.economistjurist.es/todo-sobre-el-alquiler-con-opcion-de-compra>. [Fecha de consulta: 17 de noviembre de 2022]



CAPÍTULO I. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA EN EL DERECHO CIVIL

1. REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA EN EL CÓDIGO CIVIL

El contrato de alquiler con opción a compra se define por CRUZ RAMBAUD y GONZÁLEZ SÁNCHEZ como el contrato entre dos personas por el cual se formaliza un arrendamiento, en el que, como prestación accesoria, el arrendador concede al arrendatario la posibilidad de adquirir la vivienda que es objeto del arrendamiento con unas condiciones más beneficiosas que las ofrecidas por el mercado, previo acuerdo de las mismas entre ambos⁵.

Precisamente el Tribunal Supremo, al hilo de esta falta de regulación expresa en el Código Civil señala lo siguiente: *“el contrato de opción de compra es un negocio jurídico atípico, no regulado expresamente por el Código Civil, consecuencia de la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC), que según la jurisprudencia caracteriza como convenio en virtud del cual, una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa, que habrá de celebrarse en un determinado plazo y en unas determinadas condiciones, pudiendo ir acompañado del pago de una prima o precio por el optante⁶. Por el contrato de opción de compra el optante adquiere un derecho, consistente en decidir unilateralmente respecto de la realización de la compra, y para el cedente surge la correspondiente obligación de venta*

⁵ Cfr. CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J. “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”. *Revista Europea de Dirección y Economía de Empresa*” Volumen 24, núm.1, 2015, pág. 36.

⁶ Por su parte la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17 de enero de 2013 considera *“la opción de compra en sí misma se concede a cambio de un precio que aunque pueda descontarse como cantidad a cuenta del precio fijado para la compraventa, opera durante la vida de la opción como causa de la obligación que asume el concedente de no enajenar ni gravar el objeto de la opción, suponiendo por ello una contraprestación por las limitaciones de las facultades dominicales que el concedente de la opción ostenta sobre el objeto del contrato y asume en virtud del mismo”*.



del objeto por el precio convenido y en el plazo establecido para el ejercicio de la opción. El concedente de la opción queda vinculado a mantener la oferta en el plazo prefijado, dentro del cual el optante puede hacer uso de su derecho quedando entonces extinguida o consumada la opción de compra, a la vez que se perfecciona el correspondiente contrato de compraventa”⁷

No obstante, insistimos en que este contrato carece de regulación⁸ en el Código Civil⁹ por lo que debemos acudir a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos¹⁰ (en adelante, LAU), entendiéndose que esta figura engloba dos contratos dentro del mismo: por un lado, el contrato de arrendamiento y, por otro, el contrato de compraventa.

⁷ Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2015. Roj: STS 3020/2015, ECLI: ES:TS:2015:3020.

⁸ No obstante, el Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947) reconoce el contrato de opción de compra como acto inscribible en su artículo 14, sujeto a determinadas condiciones. En coordinación con los artículos 2 y 7 del propio reglamento, se contempla esta posibilidad; en particular, en el artículo 7 decanta la posibilidad de considerar un derecho real al establecer que son inscribibles los derechos reales sobre los inmuebles y “cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales”. Por lo que el contrato de opción es un contrato con trascendencia real, que no tiene un nombre propio en el artículo 14. Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes: Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba. Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción. Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años. En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento. La inclusión posterior del artículo 14 otorga, por necesidad, esta cualidad a los contratos de opción de compra: trascendencia en las facultades de dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales. No obstante, se mantiene una ausencia clara de la calificación del derecho para el optante y el cómo se refleja este derecho como obligación en el concedente. No obstante, la doctrina reconoce que la situación de los derechos reales se regula en sentido amplio, *numerus apertus*, que permite la constitución de nuevos derechos reales o la modificación de los existentes.

⁹ No así en el Código Civil de Cataluña (CC de Cat) que lo regula expresamente en su art. 568 de forma que para VALLE MUÑOZ y ARNÁIZ RAMOS, el derecho de opción como “*como un derecho real sobre cosa ajena, en virtud del cual su titular, que es el optante, tiene el derecho a adquirir el objeto con independencia de la voluntad del concedente dentro del término y con las condiciones convenidas en el título de su constitución*”(Cfr. VALLE MUÑOZ, J.L.; ARNÁIZ RAMOS, R.: *Derechos reales. Comentarios al Libro V del Codi Civil de Catalunya*. Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña y Atelier, libros jurídicos, Barcelona. 2017, págs. 1268 y ss.).

Las notas características que atribuyen a los mismos a dicho contrato son tres: 1) ser un derecho real; 2) ser un derecho potestativo puro; y, 3) es un derecho definitivo (*Ídem*)

¹⁰ BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994.



Con el fin de poder entender mejor dicha figura, analizaremos los dos contratos mencionados, por los que está compuesta esta figura de manera separada.

En primer lugar, nos referimos al contrato de arrendamiento de vivienda que aparece regulado en el artículo 2.1 de la LAU que define el arrendamiento de vivienda como aquel que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Completa esta definición el artículo 7.1 de la LAU al establecer que el arrendamiento de vivienda no perderá dicha condición cuando el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, sino que habiten en ella su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos dependientes¹¹.

En cuanto a la formalización del contrato, es importante señalar que resultan válidos con independencia de su forma de celebración, pues rige el principio de libertad de forma del artículo 1278 del Código Civil¹². Asimismo, es necesaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la formalización del contrato en documento público tal y como prevé el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria¹³ de 8 de febrero de 1946, (en adelante LH).

Por su parte, la LAU confiere al arrendatario de vivienda un plazo mínimo para que pueda disfrutar de la misma. Así lo establece el artículo 9.1¹⁴ de la LAU estableciendo

¹¹ Cfr. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de Derecho Civil Contratos*, 4ª edición, Ed. Bercal S.A., Madrid, 2016, pág. 212.

¹² BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889. Señala este precepto que “*Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.*”

¹³ BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946.

¹⁴ Señala este precepto que “*1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*”



una duración mínima de cinco años si el arrendador fuese persona física, y de siete años si fuese persona jurídica. Si la duración es inferior a estos plazos, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que se llegue a ese mínimo de cinco y siete años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con un mínimo de treinta días de antelación a la fecha de conclusión del contrato, su voluntad de no renovarlo. Dicho plazo puede empezar a computar desde la fecha del contrato o la puesta a disposición del inmueble si fuera posterior, cargando al arrendatario con la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

La LAU, confiere también en su artículo 10.1¹⁵ una prórroga del contrato facultativa para arrendador y arrendatario. Para que la misma resulte efectiva, deberán de haber transcurrido como mínimo cinco años de duración de aquél (arrendador como persona física) o siete (arrendador persona jurídica), sin que ninguna de las partes notifique a la otra su voluntad de renovarlo, al menos con cuatro meses de antelación para el arrendador y dos meses para el arrendatario; además, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad de no renovar el contrato con al menos un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades.

En último lugar, otro aspecto importante para poder entender la figura de este contrato y, en consecuencia, para comprender el alquiler con opción a compra de vivienda, es el derecho de desistimiento del arrendatario que se encuentra regulado en el

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

¹⁵ Textualmente: “1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato”.



artículo 11¹⁶ de la LAU, reconociendo al arrendatario de vivienda un derecho de desistimiento absolutamente inusual. Teniendo el contrato un plazo de duración determinado, el arrendatario puede desistir libremente del mismo con la única limitación de que hayan transcurrido al menos seis meses desde su celebración, y con el deber de preaviso al arrendador con una antelación mínima de treinta días. De este modo, el legislador parece querer compensar a los arrendatarios por el recorte de sus derechos, aunque sea a costa de introducir una gran inseguridad en el mercado de alquiler de viviendas¹⁷.

Debemos añadir que las partes podrán también pactar en dicho contrato una penitencia para el caso de desistimiento, por la cual el arrendatario deberá indemnizar al arrendador con la cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que le reste por cumplir. Si los periodos son menores al año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. Esta cantidad no puede ser superior a la mensualidad estipulada anteriormente, ya que el artículo 6¹⁸ de la LAU prohíbe el pacto que eleve dicha cantidad.

En segundo término, debemos referirnos al contrato de compraventa que se define en el artículo 1445 del Código Civil¹⁹ como aquel contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Dicho contrato presenta las siguientes características:

¹⁶ Literalmente dice este artículo: “El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

¹⁷ Cfr. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de Derecho Civil Contratos*, ob., cit., pág. 218.

¹⁸ Este precepto expone lo siguiente: “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.”

¹⁹ BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889.



- . - se trata de un contrato consensual, ya que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes;
- . - es también de un contrato oneroso, porque existe un sacrificio patrimonial predicable de ambos contratantes;
- . - es un contrato bilateral o sinalagmático, pues nacen del mismo distintas obligaciones que son recíprocamente interdependientes para ambos contratantes;
- . - se trata de un contrato conmutativo, ya que al perfeccionarse el contrato tanto la cosa vendida como su precio están determinados o son determinables;
- . - por último, se trata de un contrato típico, que no queda sometido a especiales requisitos formales o documentales²⁰.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 1450²¹ del Código Civil, la venta es obligatoria aunque ni la cosa ni el precio hubieren sido entregados. La perfección del contrato provoca que surja para ambas partes la facultad de exigir el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas; de esta manera, el comprador está facultado para exigir la entrega de la cosa, y el vendedor para exigir el pago del precio.

Es necesario aquí diferenciar entre perfección y consumación del contrato: mientras que la perfección se alcanza por la coincidencia de consentimiento sobre cosa y precio, la consumación sólo se produce si se ha llevado a cabo la entrega de la cosa, lo que supondrá en principio la transmisión de la propiedad²².

En cuanto a la cosa, el artículo 1445 del Código Civil exige para la perfección del contrato de compraventa que la cosa que constituye su objeto sea determinada. Esto implica que la cosa que sea objeto del contrato no ha de ser confundida con otras; además de determinada la cosa objeto del contrato, ha de estar dentro del comercio tal y como se

²⁰ En BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de Derecho Civil Contratos*, ob., cit., pág. 75.

²¹ Literalmente dice este precepto: “La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.”

²² Cfr. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: *Manual de Derecho Civil Contratos*, ya citado, pág. 76.



expone en el artículo 1271²³ del Código Civil, y también quedan excluidas las cosas imposibles a tenor de lo dispuesto en el artículo 1272²⁴ del Código Civil.

En lo que refiere al precio del contrato de compraventa, dispone el artículo 1445 del Código Civil que el precio en el contrato de compraventa debe de ser cierto, en dinero o signo que lo represente. Tal y como propone ROGEL VIDE, no todo precio es en dinero, y no todo precio en dinero conlleva compraventa²⁵. La inexistencia de precio supone la nulidad absoluta del contrato, en la medida en que, si el mismo no se determina, carece el contrato de causa. Además, a la inexistencia de precio se puede asimilar la existencia de precio irrisorio, tal y como lo expone GARCÍA CANTERO²⁶. Por su parte, el artículo 1447²⁷ del Código Civil, expresamente, considera cierto el precio fijado con referencia a cosa cierta. Asimismo, tiene por cierto el precio cuyo señalamiento se deje al arbitrio de persona determinada, siendo su decisión obligatoria para los contratantes, y quedando ineficaz el contrato sólo si aquella no puede o no quiere señalarlo.

Llegados a este punto, ya vistas las principales características de los dos contratos que se engloban dentro del de alquiler con opción a compra, pasamos ahora a analizar los caracteres del mismo.

²³ Señala este precepto: “Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras.”

²⁴ Este precepto expone lo siguiente: “No podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles.”

²⁵ Vid. ROGEL VIDE, C.: *El precio de la compraventa y su determinación*. Editorial Reus, 2013, pág. 10.

²⁶ Cfr. GARCÍA CANTERO, G.: “Comentario arts. 1445 a 1541”. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Vol. 19, Madrid, Edersa, 1980, pág. 72.

²⁷ Señala este precepto que: “Para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada. Si ésta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato.”



2. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

Como ya hemos visto anteriormente, el contrato de alquiler con opción de compra carece de regulación por ley, pero se encuentra reconocido y aceptado tanto en la LAU como el Reglamento Hipotecario.

Dicho contrato, también denominado leasing, presenta las siguientes características tal y como las define REVERTE NAVARRO²⁸:

. - se trata de un contrato bilateral, pues nacen del mismo distintas obligaciones que son recíprocamente interdependientes para ambos contratantes;

. - se trata de un contrato consensual, ya que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, sobre las distintas y variadas prestaciones que constituyen su objeto.

. - se trata de un contrato oneroso y conmutativo, ya que un intercambio de prestaciones de contenido patrimonial caracteriza a este contrato, del que no se puede omitir el principio general de la buena fe.

. - se trata de un contrato de tracto sucesivo, ya que dimana unas prestaciones económicas a cumplir en los plazos previamente estipulados. Es traslativo del uso y disfrute, y eventualmente es título para la adquisición del dominio.

. – se trata de un contrato atípico, debido a que como hemos visto anteriormente no está contemplado por la Ley ni aparece regulado en el Código Civil pese a estar el mismo aceptado y reconocido por la LAU y el Reglamento Hipotecario.

²⁸Vid. REVERTE NAVARRO, A. “El contrato de leasing”. *Anales de la Universidad de Murcia. Derecho*, 1967, págs. 78 y 79.



A todo lo anteriormente expuesto, hay que añadir que en la práctica, la operatividad de este contrato se circunscribe a la opción de compra y mas raramente a la opción de venta. Esto lo demuestra el análisis de algunas de las definiciones que el Tribunal Supremo ha pronunciado y que en su gran mayoría se refieren a la opción de compra entre las que nos interesa particularmente la de 14 de febrero de 1995, que en su Fundamento jurídico tercero señala que la opción de compra: *«consiste en conceder al optante, la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta que, por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción, oportunamente, se extingue y queda consumado y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, ya que basta para la perfección de la compraventa con el optante, que se le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción»*.²⁹

Pues bien, visto lo anteriormente expuesto, las características para que se pueda llevar a cabo la operación del contrato con opción a compra son, tal y como lo exponen CRUZ RAMBAUD y GONZÁLEZ SÁNCHEZ³⁰ son la siguientes:

. - En cuanto a la duración: ha de atender a lo establecido en el artículo 9.1 de la LAU como ya hemos visto anteriormente en el contrato de compraventa, siendo la duración de este la pactada libremente por las partes. Si fuera inferior a 5 años, llegada la fecha de vencimiento este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que alcance una duración mínima de 5 años, salvo que se manifieste la voluntad del

²⁹ Vid. LEONSEGUI GUILLOT, RA. “El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias”. *Revista de derecho UNED*, núm.10, 2012, pág. 319.

³⁰ Cfr. CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J. “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”. *Revista Europea de Dirección y Economía de Empresa*”, Volumen 24, núm.1, 2015, pág. 36.



arrendatario al arrendador de no renovarlo con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de las prórrogas.

. - En cuanto al plazo de la opción de compra: la misma puede pactarse para su consecución en fechas señaladas de antemano, o bien en un periodo determinado de tiempo. Dicho periodo deberá ser igual o menor que el plazo establecido para el arrendamiento, quedando extinguida la opción de compra en caso de extinción del contrato de arrendamiento.

. - Respecto del importe de la renta: se podrá optar por una renta fija o una renta variable en función de cualquier índice, índice que por lo general es el de precios al consumo (IPC).

. - Se puede establecer un porcentaje de hasta el 100% de la suma aritmética de todas las cuotas de alquiler pagadas hasta el momento que se ejercite la opción de compra, teniendo este, consideración de pago a cuenta sobre el precio final de la vivienda.

. - Respecto al precio de la compraventa de la vivienda: El mismo se puede fijar de tres maneras diferentes:

1. Precio prefijado y constante
2. Precio prefijado y variable en función de algún índice
3. Precio determinado a posteriori atendiendo a lo establecido en el contrato

. - Respecto del valor de la opción de compra: Ésta ha de tener siempre un valor determinado, es decir, debe existir un precio para ese concepto.

Vistas las principales características que conforman este peculiar contrato, pasamos a continuación a analizar el régimen jurídico del mismo.



3. RÉGIMEN JURÍDICO: LAS PARTES, EL OBJETO, Y EL PLAZO DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

En primer lugar, debemos destacar que al carecer el contrato de regulación específica, no existe una determinación específica en la doctrina a la hora de delimitar el nombre de las partes. En nuestro trabajo, utilizaremos las acepciones de concedente y optante, que pasamos a analizar a continuación:

. - El concedente: se trata de la persona que es propietaria del inmueble. Se le denomina concedente ya que es él quien concede la opción de compra al optante. Asume a la vez dos posiciones dentro del contrato, la de concedente de la opción y la de vendedor en la posible futura compraventa.

. - El optante: es la persona a la que se le ofrece el derecho de opción a compra sobre la vivienda. Asume el mismo únicamente la decisión de llevar a cabo o no el contrato de compraventa.

En cuanto a la capacidad, ambas partes han de estar capacitadas para poder llevar a cabo un contrato de compraventa, ya que no podrán contratar una opción de compra todos aquellos que no puedan concluir una compraventa. La capacidad para celebrar el contrato de compraventa es la general para obligarse, según se desprende del artículo 1.457³¹ del Código Civil.

La doctrina estima que sólo está legitimado para vender el que sea dueño de la cosa o titular del derecho que pretenda enajenar en principio. El Código Civil sin embargo, no exige dicho requisito en ningún precepto³².

³¹ Textualmente: “Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en los artículos siguientes.”

³² Vid. ARNAU, F., “Manual de Derecho Civil II”: *Derecho de obligaciones y contratos*. Universitat Jaume I, Departament de Dret Privat, Ed. Sapientia, Castelló de la Plana, 2009, pág. 193.



En lo referente al objeto del contrato, el mismo está compuesto por dos elementos diferentes: por un lado, la concesión del derecho de opción a compra, y por otro, el objeto de éste.

El objeto en nuestro código Civil se regula en el artículo 1261³³ como requisito esencial del contrato, estableciéndose en los artículos 1271³⁴, 1272³⁵ y 1273³⁶ los requisitos que ha de cumplir este.

Tal y como propone SCAEVOLA³⁷, *“sin objeto el contrato carece de toda realidad natural y jurídica”*.

En el contrato con opción a compra, se concede la posibilidad de ejercer la opción de compra del inmueble, desencadenando finalmente si ésta se ejercita el perfeccionamiento de un contrato de compraventa. Para que dicho contrato despliegue sus efectos plenamente, han de concurrir todos sus elementos esenciales desde el inicio. El artículo 1261 de nuestro Código Civil establece que para que exista el contrato deben concurrir tres requisitos que son los siguientes: Consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca.

³³ Señala el siguiente precepto que: *“No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:*

1.º Consentimiento de los contratantes.

2.º Objeto cierto que sea materia del contrato.

3.º Causa de la obligación que se establezca.”

³⁴ Textualmente: *“Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras.*

Sobre la herencia futura no se podrá, sin embargo, celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal y otras disposiciones particionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056.

Pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres.”

³⁵ Este precepto expone que: *“No podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles.”*

³⁶ Literalmente: *“El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes.”*

³⁷ SCAEVOLA, M. “Código Civil”: *Comentado y Concordado*, tomo XX, Madrid 1958, pág. 728.



Por todo ello, si el contrato de opción a compra carece de objeto y establecimiento del precio de la posible futura compraventa, provocará la nulidad radical del contrato del artículo 6.3³⁸ del Código Civil.

Entonces debemos hacernos la siguiente pregunta: ¿Cómo se delimita el objeto en el contrato de alquiler con opción a compra?

Pues bien, se tendrá que atender a lo dispuesto en los artículos 1271 a 1273 del Código Civil.

En este caso, el objeto que va a constituir una posible y futura compraventa es una vivienda, por lo que atendiendo a lo expuesto en el artículo 1271 del Código Civil, ésta no queda excluida fuera del comercio de los hombres. Dicho precepto, también posibilita que el objeto de contrato se manifieste en cosas futuras, por lo que es perfectamente lícito que se constituya un contrato de alquiler con opción a compra de una futura vivienda, por lo que para que se de finalmente dicha opción, se deberá llevar a cabo la efectiva construcción de la misma, tal y como lo expone LLORENTE SAN SEGUNDO.³⁹

Durante el plazo de la opción, el concedente está obligado a la conservación de la cosa, que tendrá que estar disponible para así finalmente poder transmitirla cuando el optante decida ejercer su derecho de opción de compra.

Tal y como se expone en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, el derecho de opción con la inscripción y por efectos de la publicidad registral, se impone «erga omnes», de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro, por lo que el propietario de una finca concedente del derecho

³⁸ Señala este precepto que: “3. Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.”

³⁹ Cfr. LLORENTE SAN SEGUNDO, I. “La opción de compra inmobiliaria en garantía”, Ed. Aranzadi, Navarra, 2007, pág. 50.



de opción, puede enajenar o gravar la cosa, ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y sí tan solo una facultad preferente al adquirir a favor del optante, si bien, cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra ese comprador, esto es, el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derecho habiente que es del que concedió la opción. En consecuencia el derecho de opción inscrito en el Registro de la Propiedad, al amparo del art. 14 del Reglamento Hipotecario, no confiere a su titular, derecho dominical alguno que impida posteriores enajenaciones del inmueble.⁴⁰

En lo referente al plazo del contrato con opción a compra, hay que destacar que dicho plazo es esencialmente temporal. Es obligatorio establecer un plazo máximo para ejercer la opción de compra, ya que si pasa dicho plazo, caducará la opción.

A modo de ejemplo, cabe destacar la Sentencia del Tribunal Supremo 607/2009 de 22 de septiembre de 2009⁴¹, que expone que en el caso de una opción de compra concedida por el vendedor al comprador se halla sujeta a su ejercicio en un determinado plazo. Por otro lado cita literalmente: *“la opción de compra constituye esencialmente un precontrato o promesa unilateral de contrato por parte del vendedor de modo que es el optante el que adquiere únicamente la facultad de decidir sobre la exigencia de cumplimiento de la venta proyectada y es ese consentimiento del optante el decisivo para que el contrato quede perfeccionado, si bien sujeto al plazo de ejercicio pactado de modo que, transcurrido el referido plazo, la opción queda extinguida y el comprador pierde su derecho”*.

Hay que destacar también, que si se ejercita la opción de compra, aparece la compraventa, pero ésta no nacerá, si no se ejercita la opción en el plazo previsto, y por lo

⁴⁰ STS de 9 de junio de 1990 (Roj: STS 4437/1990 – ECLI:ES:TS: 1990:4437)

⁴¹ STS de 22 de septiembre de 2009 (Roj: STS 5937/2009 - ECLI:ES:TS: 2009:5937)



tanto quedará caducada, tal y como se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo 559/2003 de 5 de junio de 2003⁴².

La opción de compra se encuentra unida a un contrato de arrendamiento, por lo que el plazo para que se ejecute la opción de compra es el que las partes intervinientes quieran estipular, nunca pudiendo ser este superior a la vigencia del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las posibles prórrogas del mismo. Por tanto, se pueden llegar a pactar los siguientes acuerdos por las partes:

- .- Inferior a la duración del contrato de arrendamiento
- .- La misma duración del contrato de arrendamiento
- .- Superior a la duración del contrato de arrendamiento, entendiéndose no sólo hasta que se acabe el término del contrato, sino hasta que se agoten las posibles prórrogas legales⁴³.

Por otro lado, puede darse el caso en el que las partes no estipulan ningún plazo porque no se puede por diversas circunstancias, pero sí tienen la voluntad de hacerlo. En estos supuestos hay que atender a lo expuesto en el artículo 1128⁴⁴ del Código Civil, siendo los Tribunales los encargados de fijar dicho plazo.

Finalmente, otra parte de la jurisprudencia atiende a lo que establece el artículo 14 del RH, a efectos de inscripción, estableciendo que será inscribible el contrato, siempre y cuando el plazo para el ejercicio de la opción no exceda de los cuatro años.

⁴² STS de 5 de junio de 2003 (Roj: STS 3878/2003 - ECLI:ES:TS: 2003:3878)

⁴³ Así lo recoge la STS de 3 de noviembre de 2010 (Roj: STS 5774/2010 - ECLI:ES:TS: 2010:5774), en la que estima la continuación de un contrato de opción por prórroga tácita de la voluntad de los contratantes del plazo establecido para su ejercicio.

⁴⁴ Señala este precepto que: “Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijarán la duración de aquél. También fijarán los Tribunales la duración del plazo cuando éste haya quedado a voluntad del deudor.”



4. VENTAJAS DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

La figura del alquiler con opción a compra, proporciona una serie de ventajas tanto para el arrendador, como para el arrendatario, haciéndolo muy llamativo para ambos, ya que ambos se benefician de las peculiares virtudes de este tipo de contrato.

Analizaremos dichas ventajas de manera separada, comenzando primero con las ventajas que repercuten en la figura del arrendador, y posteriormente con las del arrendatario, atendiendo a las diferencias establecidas por CRUZ RAMBAUD y GONZÁLEZ SÁNCHEZ⁴⁵.

En primer lugar, la figura del **arrendador**: como hemos visto anteriormente, es el dueño de la vivienda objeto de dicho contrato, y se beneficia de lo siguiente:

- .- Se garantiza la obtención de unos rendimientos por la vivienda que alquila, es decir percibe una renta mientras dure el contrato de alquiler.
- .- La vivienda que es parte del contrato, conlleva unos gastos de mantenimiento, luz, agua, comunidad de propietarios, gastos que el arrendador dejará de soportar cuando alquile la propiedad, entendiéndose esto como un beneficio.
- .- Se lleva a cabo el alquiler de la vivienda por un futuro comprador, lo que maximiza el interés por la compraventa del inmueble y disminuye las posibles inseguridades que ocasiona un alquiler tradicional, ya que existen muchas

⁴⁵ Cfr. CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J. “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”. *Revista Europea de Dirección y Economía de Empresa*” ob., cit., pág. 38, disponible en artículo <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1019683814000407> [consultado el 13 de enero de 2023].



posibilidades de que finalmente se lleve a cabo la compraventa y se transmita el bien inmueble.

.- Las mejoras que lleve a cabo el arrendatario en la vivienda mientras dure su estancia, suponiendo éstas una vinculación a dicho inmueble así como también supondrán un aumento del valor de la vivienda.

.- Puede pactar con el arrendatario una señal o arras, para que en el caso de no ejercitarse la opción de compra, se pierdan a favor del arrendador, siendo devueltas duplicadamente⁴⁶ por éste en el supuesto de que finalmente no quiera vender el inmueble.

En segundo lugar y en cuanto a la figura del **arrendatario**, como ya hemos visto, es la persona que está interesado en alquilar la vivienda y es su futura compraventa, y sus ventajas son:

.- El precio que paga por el alquiler no será un fondo perdido para él, ya que posteriormente podrá optar a la compra de la vivienda.

.- Le permite el uso y disfrute de la vivienda mientras consigue la financiación o ahorra para poder adquirir la vivienda.

.- Tiene el poder de decisión sobre el momento en el que va a llevar la compra de la vivienda.

.- Si la vivienda es nueva, podrá estrenar la misma y ser su primer inquilino, sin tener que llevar a cabo el desembolso de todo el precio, bastando únicamente el pago del alquiler.

.- El arrendatario podrá beneficiarse de subvenciones de las Administraciones Públicas para el abono del alquiler.

.- Las mejoras que lleve a cabo el arrendatario en la vivienda, permanecerán en ella para su beneficio, siempre y cuando decida ejercitar su derecho de opción a compra de la vivienda.

⁴⁶ Así lo establece la constante Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo.



.- El arrendatario también ve el plazo para ejercitar la opción de compra aumentado para tomar la decisión de si ejercitarlo o no, ya que tiene un precio máximo asegurado para la compraventa del inmueble, decidiendo si le interesa llevar a cabo la opción o no, ya que el precio del sector inmobiliario no es constante y sufre altibajos.

.- El arrendatario puede pactar con el arrendador una señal o unas arras, y en el supuesto de que el arrendador decida finalmente no llevar a cabo la compraventa, éstas se le deberán devolver por el duplo por el que fueron pactadas.

5. INCONVENIENTES EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

Desde nuestra labor de asesoramiento, consideramos importantes ofrecer a los potenciales clientes no solo información acerca de las ventajas de esta figura sino también poner en evidencia los inconvenientes que puede tener la misma para arrendador y arrendatario por lo que evidenciaremos de igual forma a lo realizado en el apartado anterior⁴⁷.

Así en el caso del **arrendador** se pueden considerar desventajas de este tipo de figura contractual las siguientes:

- .- Pierde liquidez al aplazar el momento en el que realizará la compra venta del inmueble .
- .- La vivienda adquiere la condición de usada en el caso de no ejercitar la opción de compra el arrendatario.
- .- Pierde otras opciones de venta durante un período mínimo de 5 años
- .- En general, tiene todos los inconvenientes que puede generar cualquier arrendamiento.
- .- Fija un precio máximo de venta durante un determinado período con independencia de las fluctuaciones del mercado.

⁴⁷ Seguimos de nuevo a CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J. “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”, ob., cit., pág. 41.



universidad
de león



En el caso del **arrendatario** los inconvenientes que van aparejados a veces a este tipo de alquileres con opción a compra serían los siguientes:

.- El importe de la renta, es normalmente, superior a un arrendamiento sin opción de compra precisamente por los inconvenientes a los que se enfrentan el arrendador que se acaban de desglosar.

.- La opción de compra puede tener precio.

.- Los costes de la puesta en funcionamiento de la vivienda corren por cuenta del arrendatario y en beneficio del arrendador en caso de no ejercitar la opción.

.- Dependencia de la solvencia económica del arrendador.



CAPITULO II. LA TRIBUTACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA DE VIVIENDA PARA EL ARRENDATARIO

Como hemos visto con anterioridad, el contrato de alquiler con opción a compra de vivienda, resulta atractivo a la hora de tener acceso a una vivienda, pero muchas veces las ventajas que comporta se ven desdibujadas por la compleja fiscalidad que presenta esta operación, desconocida por la mayoría de los optantes. Por ello, al tener este TFM un enfoque teórico práctico relacionado con la abogacía, analizaremos dicha fiscalidad con el objetivo de que en su momento podamos explicar a cualquier persona que busque asesoramiento legal sobre la fiscalidad de este tipo contractual o sus opciones de una manera más sencilla.

Y desde este punto de vista, lo primero que debemos poner en conocimiento de nuestros posibles clientes que buscan asesoramiento legal acerca de esta figura desde el plano del vendedor, que puede ser una promotora o un particular, es que el alquiler con opción a compra de vivienda tributa a través de tres vías diferentes:

1. Primera: la garantía que entrega el arrendatario al inicio del contrato
2. Segunda: las rentas mensuales que el arrendatario abona al arrendador
3. Tercera: el precio final por la compraventa del inmueble.

Ya que en este Capítulo II vamos a ver la tributación que se ha de realizar por el vendedor, debemos hacer mención al reciente cambio doctrinal del Tribunal Supremo de junio de 2022, cambio que ha llegado a significar un gran ahorro impositivo para muchos contribuyentes.



Así queda reflejado en la Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Contencioso-Administrativo 804/2022 de 21 de junio de 2022⁴⁸, que establece literalmente la siguiente doctrina jurisprudencial: *“Las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la percepción de las primas satisfechas por el otorgamiento de un contrato de opción de compra, en los términos aquí examinados, se deben integrar en la renta del ahorro definida en el artículo 46, en aplicación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por implicar una transmisión, fundada en la traidito, derivada de la entrega de facultades propias del derecho de propiedad a las que temporalmente renuncia el titular”*.

Teniendo claro lo expuesto anteriormente, pasamos ahora a analizar que tipo de tributación conlleva este contrato, ya que dependerá de si el transmitente es una promotora inmobiliaria o de si es un particular. A continuación los analizaremos de manera separada.

1. PRIMER SUPUESTO: CUANDO EL TRANSMITENTE ES UNA PROMOTORA INMOBILIARIA.

Debido a la crisis inmobiliaria sufrida en nuestro país a la que antes nos referimos, numerosas promotoras inmobiliarias se encontraron en una situación de imposibilidad para dar salida a los inmuebles de lo que disponían para su venta, optando finalmente por la figura de contratos de alquiler con opción a compra de vivienda para dar salida a los mismos.

Estos arrendamientos son los denominados de primera transmisión, ya que en la vivienda fruto del contrato no ha habido un inquilino previo, es decir, se trata de una vivienda completamente nueva. Aunque no son los más habituales, siéndolo mucho más los de segunda transmisión (cuando el vendedor es un particular), tienen también sus

⁴⁸ STS de 21 de junio de 2022 (Roj:STS 2598/2022 - ECLI:ES:TS:2022:2598)



especialidades e igualmente son perfectamente válidos con la peculiaridad de que se encuentran sujetos a distintos impuestos que los de segunda transmisión.

En este primer supuesto, los contratos de arrendamiento se encuentran sujetos al Impuesto Sobre el Valor Añadido (en adelante IVA), y son abonados por el comprador, ya que se trata de una primera transmisión de la vivienda⁴⁹.

En estos casos nos podemos encontrar en este supuesto con dos tipos de IVA dependiendo del tipo de vivienda en cada caso de forma que si la vivienda no tiene ninguna protección el tipo aplicable sería el tipo reducido del impuesto del 10%.; por el contrario, si la vivienda a transmitir se encuentra protegida, el tipo aplicable sería el superreducido del 4%.

En estos contratos llevados a cabo entre la promotora inmobiliaria y el comprador, se establece una prima conocida como opción de compra. Aquí debemos discernir entre dos posibilidades, que suponen el si existe o no compromiso a ejercer la opción⁵⁰.

.- En el primer supuesto, si no existe compromiso al ejercer la opción de compra, mientras perdure el arrendamiento nos encontramos ante una prestación de servicios, en la que el IVA se deviene con cada cuota periódica de arrendamiento. Por tanto, cuando finalmente se ejercita la opción de compra, lo que se produce es una entrega de bienes con su correspondiente devengo del IVA.

.- En el segundo caso, si existe compromiso a ejercer la opción de compra, la entrega del inmueble se entiende realizada cuando el comprador finalmente se

⁴⁹ Esta información puede consultarse en la página https://asepyme.com/impuestos-alquiler-con-opcion-a-compra-de-vivienda/#Vendedor_promotora_inmobiliaria [Fecha de consulta: 23 de enero de 2023]

⁵⁰ Cfr. LÓPEZ LLOPIS, E. “Impuesto sobre el Valor añadido. Apuntes” Sistema Fiscal II, RUA, 2015, accesibles en: <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/48180> [Consultados el 13 de enero de 2023].



compromete a ejercitar la opción. Será ese, el momento de la entrega, cuando se deduzca el IVA, y consecuentemente no existirá devengo del impuesto cuando se ejerza posteriormente la opción y efectivamente se adquiera el bien inmueble.

La referida prima, tal y como expone la Sentencia del Tribunal Supremo 104/2022 de 19 de febrero de 2020⁵¹ *“es una contraprestación al arrendador por bloquear la venta del bien, en beneficio del arrendatario, con el que se pacta un derecho preferente y esta contraprestación, en beneficio del arrendatario, se entrega por no promover el arrendador la venta en el mercado, garantizándose el arrendatario un plazo máximo de cinco años, al que puede renunciar pero sin que pueda eludir la pérdida de la prima, tal y como consta en el contrato, con claridad.”*

Tal y como se desprende de la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1730 – 21 de 3 de junio de 2021⁵², al considerarse esta prima una prestación de servicios estará sujeta a un IVA del 21%.

La prestación de servicios viene recogida en el artículo 11 de la Ley 37/1992⁵³, de 28 de diciembre, del Impuesto Sobre el Valor Añadido (en adelante LIVA), y se entenderán los mismos como toda operación sujeta al citado tributo que, de acuerdo con esta Ley, no tenga la consideración de entrega, adquisición intracomunitaria o importación de bienes. Concretamente en el apartado 2 del citado artículo, considera prestaciones de servicios, los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.

Finalmente, si el optante al inmueble decide ejercer la opción de compra, la compraventa tributará por la vía del artículo 91 de la LIVA, en el cual se establecen los

⁵¹ STS de 19 de febrero de 2020 (Roj:STS 604/2020 - ECLI:ES:TS:2020:604).

⁵² Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1730-21 de 03 de Junio de 2021 que puede consultarse en la web de la AEAT. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criterios-interpretativos.htm>.

⁵³ BOE núm. 312, de 29 de diciembre de 1992.



tipos impositivos reducidos que en este caso serán del 10%⁵⁴ y del 4%⁵⁵ si la vivienda se encuentra protegida.

Si transcurrido el plazo para ejercer la opción de compra esta no se ejerce y el arrendatario decide resolver el contrato y constituir otro únicamente de arrendamiento, este último no estará sujeto al IVA.

2. SEGUNDO SUPUESTO: CUANDO EL TRANSMITENTE ES UN PARTICULAR

También consecuencia de la crisis económica y hasta en más ocasiones, los vendedores particulares han encontrado como una vía de escape la figura del contrato de alquiler con opción a compra para dar salida a los inmuebles de los que son propietarios.

Estos arrendamientos de vivienda son los denominados de segunda transmisión, ya que la vivienda fruto del contrato ha estado habitada previamente, es decir no es completamente nueva.

En la práctica, son los que más abundan, y el negocio jurídico que los conforman está sujeto no al IVA, como en el caso anterior, sino al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (en adelante, ITP) impuesto estatal que reúne tres figuras impositivas diferentes de las que nos interesa la primera de ellas cuyo hecho imponible⁵⁶ grava los

⁵⁴ Señala el artículo 91.1. 7º que se aplicará el tipo reducido del 10% a las operaciones siguientes: 7. Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.

⁵⁵ Señala el artículo 91.2. 6º que se aplicará el tipo reducido del 4% a las operaciones siguientes: 6. Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.

⁵⁶ Cfr. RODRÍGUEZ ONDARZA, A., GALÁN RUIZ, J.: *Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados*, Doc. Núm. 13/06, INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES, Madrid, 2006 en https://www.ief.es/docs/destacados/publicaciones/documentos_trabajo/2006_13.pdf [Consultado el 20 de enero de 2023].



desplazamientos patrimoniales onerosos y otros negocios jurídicos análogos entre particulares, como ocurre en este caso. Se trata de un impuesto⁵⁷ real porque grava la riqueza que genera un acto concreto con independencia del sujeto pasivo, objetivo porque, en principio, no tiene en cuenta las circunstancias personales ni familiares del sujeto⁵⁸ o al menos no se habían tenido en cuenta nunca en la legislación estatal, instantáneo, ya que se produce por operación y no por el conjunto de operaciones del sujeto pasivo en un período de tiempo y proporcional, también en principio se aplica el mismo tipo de gravamen para las mismas operaciones sin que se tenga en cuenta la riqueza o la renta del sujeto pasivo.

Además, se trata de un impuesto cedido totalmente a las CCAA tanto para su recaudación como determinadas competencias normativas en los términos que indicamos en relación con Ley 22/2009, de 18 de diciembre. La atribución de competencias normativas a las Comunidades Autónomas en materia de impuestos, cediéndoles parte de ellos, supone disponer de un mayor espacio fiscal y una mayor capacidad financiera⁵⁹. Con ello se pretende que las Comunidades autónomas disfruten de forma coordinada de una mayor autonomía financiera adaptada a sus presupuestos.

Esto hace que su regulación sea compleja y diversa porque, por un lado, el tributo grava el tráfico jurídico civil, sobre el que ciertas Comunidades Autónomas tienen capacidad normativa propia. Por otro lado, cada Comunidad autónoma puede regular su tipo de gravamen, las deducciones y las bonificaciones y su gestión y su liquidación⁶⁰.

⁵⁷ *Íbidem*.

⁵⁸ Cfr. HERRERA MOLINA, P.M.: “Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”, en MARTÍN QUERALT J.B (Dir.), TEJERIZO LÓPEZ J.M. (Dir.), y ÁLVAREZ MARTÍNEZ J. (Dir.): *Manual de Derecho Tributario*, 17ª ed., Aranzadi Thomson Reuters, 2020, págs. 527-588.

⁵⁹ Cfr. CALVO ORTEGA, R.: “Tributos cedidos: concepto evolución y problemas actuales”, *Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública*, núm. 268, 2003, pág. 261 y ss.

⁶⁰ Cfr. PÉREZ RON, M.: *Fiscalidad Práctica 2016: Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados*, Aranzadi Thomson Reuters, 1ª ed., Pamplona, 2016, pág. 2.



Aclarado lo anterior, aquí el impuesto ha de ser liquidado por el arrendatario por el negocio jurídico que se realiza en un plazo máximo de 30 días desde la firma del correspondiente contrato⁶¹.

En este supuesto, igualmente existe una prima u opción de compra, hecho imponible que también tributa por el ITP, tal y como lo expone el artículo 14.2⁶² de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados⁶³ (en adelante, ITPAJD).

También se desprende del mencionado artículo, que en los contratos en los que no se establece un precio por la prima u opción de compra, o esta es inferior al 5% del valor de la operación, se aplicara el 5 por 100 de la base aplicable a dichos contratos.

El tipo impositivo que se va a aplicar a la prima u opción va a ser dependiente a los establecido por las distintas Comunidades autónomas, presentando una oscilación de entre el 6 y el 10 por ciento respectivamente. Como hemos dicho la cesión de competencias normativas a éstas últimas genera esta disparidad.

Llegados a este punto es lógico que se suscite en los posibles compradores la siguiente pregunta: ¿y que ocurre si posteriormente el comprador ejercita la opción de compra?

Si el arrendatario opta por ejercitar la opción, esta operación de compraventa estará sujeta también al ITP.

⁶¹ Vid. CORTÉS JIMÉNEZ, J. “La tributación del alquiler con opción de compra de una vivienda”, Fiscal, pág. 40 consultado en línea <https://www.jorgecortesabogado.es/wp-content/uploads/2017/11/Tributacion-del-alquiler-de-vivienda-con-opcion-a-compra.pdf>.

⁶² Señala este precepto que: 2. Las promesas y opciones de contratos sujetos al impuesto serán equiparadas a éstos, tomándose como base el precio especial convenido, y a falta de éste, o si fuere menor, el 5 por 100 de la base aplicable a dichos contratos.

⁶³ BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1993.



Esto provoca un riesgo fiscal importante ya que al tratarse de dos negocios jurídicos distintos el arrendatario va a tener que tributar dos veces por las mismas cantidades que recibe⁶⁴. De ahí la necesidad de que esté bien asesorado y sepa las consecuencias de su actuación.

Otra pregunta que se puede suscitar en los posibles compradores es la siguiente: ¿por qué son dos negocios jurídicos distintos si provienen de una misma relación contractual?

Para obtener la respuesta hemos de acudir a la jurisprudencia ya que este criterio queda reflejado en numerosas Sentencias, siendo la más destacable la STSJ nº60500/2013 de Madrid de 25 de febrero de 2013.⁶⁵

En la misma se expone lo siguiente en su fundamento de derecho octavo: *“es decir que para el legislador 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 por tanto son dos hechos imponible independientes. Por lo tanto, estamos ante dos negocios jurídicos distintos y ambos con una base imponible diferente.”*

Asimismo, en su fundamento de derecho séptimo establece también: *“la opción de compra y la compraventa derivada de aquella no son un mismo negocio jurídico, sino dos negocios jurídicos relacionados pero plenamente independientes y con sustantividad propia respectiva.”*

También se puede desprender que conforman dos negocios jurídicos distintos de la Resolución No Vinculante de DGT, 1944-02, 13-12-2002⁶⁶, concretamente en su conclusión segunda que expone lo siguiente: *“Este devengo del Impuesto sobre*

⁶⁴ Vid. CORTÉS JIMÉNEZ, J. *“La tributación del alquiler con opción de compra de una vivienda”*, cit., pág.42.

⁶⁵ STS de 25 de febrero de 2013 (Roj: STSJ M 2807/2013 - ECLI:ES:TSM:2013:2807).

⁶⁶ Núm. Resolución 1944-02 de 13 de diciembre de 2002.



Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por el contrato de opción de compra es independiente del que se pueda producir en el futuro, por el mismo impuesto y modalidad, en el caso de que el titular de la opción decida ejercitarla en el plazo concedido, lo que daría lugar a un nuevo devengo del impuesto por la compraventa propiamente dicha.”

Otro aspecto importante que se debe tener en cuenta, es que en las transmisiones patrimoniales el impuesto se devengará el día en que se lleve a cabo el acto o el contrato gravado, tal y como se desprende del artículo 49.1a)⁶⁷ de la Ley sobre ITPAJD.

Por todo lo expuesto anteriormente, los posibles compradores lógicamente se preguntarán: ¿al tratarse de dos negocios jurídicos distintos tendré que pagar más impuestos?

Pues la respuesta es sí, deberán tributar por la prima u opción de compra, y posteriormente por el ejercicio de la opción si deciden llevarla a cabo.

Finalmente, habrá que aportar a la Administración la escritura de compraventa, con el objetivo de acreditar los pagos, ya que lo más habitual en estos supuestos es no declarar el ITP del arrendamiento ni de la opción de compra, cosa que si sucede puede dar lugar a un expediente sancionador por parte de la misma.

3. LA POSIBILIDAD DE DEDUCIRSE EN EL IRPF.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2019⁶⁸ se pronuncia en relación a la posibilidad que el arrendatario tiene de deducirse en el IRPF las cantidades entregadas, en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra, como

⁶⁷ Señala este precepto que el impuesto se devengará: a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado.

⁶⁸ STS 805/2019 - ECLI:ES:TS:2019:805 que viene a confirmar la Sentencia del TSJ de Madrid de 23 de Diciembre de 2016 (número de procedimiento 589/2015)



deducción por adquisición de vivienda habitual según el artículo 68.1 de la LIRPF (en su redacción anterior a la actual). En dicho contrato de arrendamiento, existía una cláusula de compromiso del ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario.

La Dirección General de Tributos, consulta V1877-2017 de 17 de julio de 2017, había negado la aplicación de la deducción, en un supuesto en que el contrato de formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra se había celebrado en 2012 y ejercitado la opción de compra en el año 2015.

No obstante, en la sentencia mencionada el Tribunal Supremo se considera una cuestión con interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia si resulta aplicable la deducción por compra de primera vivienda (del entonces artículo 68.1 LIRPF) a un contrato de adhesión firmado con una cooperativa de viviendas, en virtud del cual el socio asume el compromiso de adquirir la propiedad de la vivienda mediante el ejercicio de la opción de compra, siendo las cantidades abonadas a cuenta del pago de la citada vivienda.

Conforme a lo dispuesto en su Fundamento Jurídico Tercero r (...) *“lo anterior ha de responderse afirmativamente a la primera de las cuestiones identificadas de interés casacional objetivo, en el sentido de que sí resulta aplicable la deducción del artículo 68.1 LIRPF a un contrato de adhesión firmado con una Cooperativa de viviendas, en virtud del cual el socio asume el compromiso de adquirir la propiedad de la vivienda mediante el ejercicio de la opción de compra, siendo las cantidades abonadas a cuenta del pago de la citada vivienda”*



CAPITULO III. LA TRIBUTACIÓN PARA EL VENDEDOR

En este Capítulo III de nuestro TFM, analizaremos la tributación a la que están sometidos los vendedores que son propietarios de las viviendas que engloban el contrato con opción a compra de la misma. Si cualquier propietario acude para consultar legalmente a qué tributación se enfrenta si decide realizar esta operación deberemos indicarle en primer lugar que deberá tributar primero por lo que percibe por el arrendamiento y, posteriormente, si el arrendatario decide ejercer la opción de compra, tendrá que asumir la tributación correspondiente a la venta del inmueble. También tendrá que tributar por el precio de la opción de compra establecido formalmente en el contrato⁶⁹.

En lo referente a los ingresos por el arrendamiento, suponen para el vendedor unos rendimientos del capital inmobiliario del artículo 22.1⁷⁰ de la LIRPF que, como veremos han de integrarse como renta general⁷¹. En este sentido, el cálculo de los rendimientos íntegros habrá de tener en cuenta los gastos deducibles regulados en el mismo impuesto que permitirán determinar el rendimiento que deberá declararse⁷².

En lo que se refiere a los ingresos por la venta de la vivienda cuando se ejercita la opción de compra en este caso existirían para el vendedor dos ganancias patrimoniales: una primera por la concesión de la opción y otra segunda por la transmisión del propio

⁶⁹Esta información puede consultarse en la página <https://www.iberley.es/practicos/caso-practico-fiscalidad-alquiler-opcion-compra-90539> [fecha de consulta: 31 de enero de 2023]

⁷⁰ Señala este precepto lo siguiente: “1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”.

⁷¹Cfr. AZUAR MARTÍNEZ, J.: “Rendimientos del capital inmobiliario e imputaciones de renta inmobiliarias tras la Ley 35/2006 del IRPF”. *Revista técnica tributaria*, vol. 1, núm. 80, 2008, págs. 81 a 98.

⁷² Ídem, págs. 84 y 85.



inmueble tal y como se puede desglosar literalmente del criterio emanado por la Dirección General de Tributos en su Consulta Vinculante número V3065-18⁷³.

El posicionamiento de este órgano resulta de tal interés a los efectos del mejor asesoramiento a cualquier potencial cliente que quisiera realizar esta operación que pasamos entonces en los epígrafes siguientes a analizar lo que expone dicha Consulta para cada uno de los diferentes supuestos.

1. POR LA CONCESIÓN DE LA OPCIÓN

El derecho de opción de compra produce en el arrendador una ganancia patrimonial del artículo 33.1⁷⁴ de la Ley 35/2006⁷⁵ de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, LIRPF)⁷⁶.

Como ya señalamos la DGT ha venido señalando que en el contrato de opción de compra, y posterior compraventa, se producen dos alteraciones patrimoniales diferenciadas⁷⁷: por la concesión del derecho de opción, entendiéndose que el mismo se integrará en la base imponible general por el valor de lo efectivamente satisfecho⁷⁸; y la

⁷³Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V3065-18 de 28 de Noviembre de 2018 que puede consultarse en la web de la AEAT.<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criterios-interpretativos.htm>.

⁷⁴ Señala este precepto que: “1. Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos.

⁷⁵ BOE núm. 285, de 29 de noviembre de 2006.

⁷⁶ Sobre este particular puede verse FERRER PEDROLA, R.: “La tributación de la opción de compra sobre inmueble: ¿problemática resuelta? La opción de compra en Cataluña”, AEDAF, Gabinete de Estudios, Mayo 2018, págs. 1 a 14.

⁷⁷ Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 25 de febrero de 2013 (Fundamento Jurídico Sexto).

⁷⁸ La Sentencia del TSJ de Cataluña de 17 de enero de 2013, ya mencionada considera que en efecto la concesión de la de compra constituye una alteración patrimonial susceptible de integrarse en el hecho imponible del IRPF.



segunda, por el ejercicio de la opción, si se consuma⁷⁹ que supondrá el perfeccionamiento de la compra-venta⁸⁰.

En el primero de los casos, la formalización del contrato por medio del cual tiene lugar propiamente la concesión de la opción de compra sobre el aprovechamiento urbanístico produce una ganancia de patrimonio pero, al no derivarse el mismo de una transmisión patrimonial⁸¹, ha de integrarse como renta general a efectos del cálculo del Impuesto a tenor de lo establecido en el artículo 45⁸² de la LIRPF.

El importe vendrá determinado por el valor efectivamente satisfecho siempre y cuando no sea este inferior al valor del mercado ya que si fuese inferior prevalecerá este último. De este valor, se tendrán que deducir los gastos y tributos inherentes a la operación que hayan sido satisfechos por el vendedor propietario del inmueble.

Habida cuenta de lo que prevé el artículo 14.1⁸³ de la LIRPF, la imputación de la ganancia se debe efectuar en el periodo impositivo en el que tiene lugar la alteración

⁷⁹ Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1525-09 de 25 de junio de 2009 que puede consultarse en la web de la AEAT: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criterios-interpretativos.htm>.

⁸⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2003 (Roj. STS 6894/2003- ECLI:ES:TS:2003:6894).

⁸¹ Aunque es de criterio contrario el TSJ de Cataluña en la Sentencia de 17 de enero de 2013, ya citada que mantiene: *“Si acabamos de decir que se produjo una alteración del valor del patrimonio, mediante el percibo del precio de la opción, puesto de manifiesto como consecuencia de una alteración en su composición, mediante la renuncia temporal del concedente al ejercicio de las facultades dispositivas sobre el inmueble de su propiedad a cambio de un precio, es consecuencia de tal conclusión que esa renuncia afectó a unas facultades que se ostentaban desde la adquisición del inmueble y, por tanto, a los efectos de aplicación de los artículos 38 y 39.1 de la indicada Ley 40/1998, del IRPF, ha de entenderse que sí se produjo una transmisión patrimonial”*

⁸² Literalmente dice este artículo: *“Formarán la renta general los rendimientos y las ganancias y pérdidas patrimoniales que con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente no tengan la consideración de renta del ahorro, así como las imputaciones de renta a que se refieren los artículos 85, 91, 92 y 95 de esta Ley y el Capítulo II del Título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.”*

⁸³ Expone este precepto que: *“1. Regla general. Los ingresos y gastos que determinan la renta a incluir en la base del impuesto se imputarán al período impositivo que corresponda, de acuerdo con los siguientes criterios:*

a) Los rendimientos del trabajo y del capital se imputarán al período impositivo en que sean exigibles por su perceptor.”



patrimonial, es decir, el periodo impositivo en el que se formalice el derecho de opción de compra sobre la vivienda.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2015⁸⁴ en su Fundamento Jurídico Sexto avanza en la construcción de que la concesión de la opción de compra constituye una alteración patrimonial, susceptible de integrarse en el concepto ganancia patrimonial que contiene el IRPF, añadiendo como criterio central que: *“por lo que la renta obtenida es una ganancia patrimonial que tributa de manera independiente a la que, en su caso, sea posterior alteración patrimonial devengada con ocasión de la venta”*.⁸⁵

Una vez reconocida la alteración patrimonial y su inclusión de cierre como ganancia patrimonial en el hecho imponible del IRPF, el Tribunal Supremo se alinea con la doctrina administrativa de la Dirección General de Tributos y lo razona de la forma: *“Por consiguiente, la renta obtenida a cambio de ofrecer el derecho de opción de compra constituye el hecho imponible aquí discutido, y, como tal, no existiendo coste de adquisición o mejora alguna que considerar a los efectos de la cuantificación de la correspondiente ganancia, por cuanto dicha alteración no deriva de una previa adquisición, constituyéndose el derecho de opción al tiempo de concederse aquel por el sujeto pasivo, debe integrarse en la parte general de la renta, al no poderse hablar de periodo de generación alguno, y no, como sostiene la recurrente, en la parte especial de la renta contemplada en el artículo 40 del TRLIRPF.”*

El razonamiento del alto Tribunal sienta la referencia sobre la norma derogada, esto es, el Texto Refundido del IRPF de 2004⁸⁶, en la que las ganancias patrimoniales inferiores –equivalentes a las que no tengan un período de generación- de hasta un año se

⁸⁴Roj: STS 3020/2015, ECLI: ES:TS:2015:3020.

⁸⁵Roj. STS 1110/2020 - ECLI: ES:TS: 2020:1110.

⁸⁶ Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2004.



incluían siempre en la renta general, con independencia o no de que procedieran de elementos patrimoniales (artículo 40, apartado 1, del TRIRPF)⁸⁷.

No obstante, la calificación en la que coinciden la DGT y el Tribunal Supremo de que la concesión de la opción de compra constituye una alteración patrimonial sin transmisión en la práctica puede cuestionarse como lo hace FERRER PEDROLA⁸⁸ desde el siguiente ejemplo:

Un joven matrimonio necesita y se plantea cambiar la actual vivienda por otra de mayor espacio (segundo hijo). Para financiar la nueva vivienda parten del presupuesto que venderán la vivienda actual, complementando el precio final con un crédito hipotecario. El coste de adquisición de la vivienda actual fue de 200.000 euros (2006); están negociando la compra de la vivienda nueva por 400.000 euros. En el mes de octubre de 2017 encuentran una persona interesada en la adquisición de la vivienda actual por 300.000 euros; convienen una opción de compra que vencerá el 31 de octubre de 2018, percibiendo en el momento actual 50.000 euros. En diciembre de 2017 entregan a cuenta de una nueva vivienda 75.000 euros, con la previsión que se cerrará el contrato de compraventa en marzo de 2018.

Parece que a todas luces se trata de una ganancia patrimonial que debería quedar exenta por reinversión de la vivienda habitual; sin embargo, si se considera la opción suscrita de 50.000 euros, ésta debería tributar de forma independiente y en la base general, sin poder aplicar la exención por reinversión.

⁸⁷ En relación con esta cuestión existe abundante doctrina de la Dirección General de Tributos en concreto las contestaciones V1984-05 de 6 de octubre de 2005, V0908-08, de 7 de mayo de 2008, V1001-08 de 21 de mayo de 2008 así como del TEAC (Resoluciones de 26 de abril 2012 en <https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/TEAC/DYCTEA/criterio> y de 25 de junio de 2009 en <https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/TEAC/DYCTEA/criterio> y del propio Tribunal Supremo ya mencionadas, que concluye que la ganancia patrimonial derivada de la concesión de una opción de compra es una renta que debe integrarse en la BI general sujeta a los tipos progresivos de su escala de gravamen.

⁸⁸ Se cuestiona esta calificación del Tribunal Supremo por FERRER PEDROLA, R.: “La tributación de la opción de compra sobre inmueble: ¿problemática resuelta? La opción de compra en Cataluña”, ob., cit., págs. 6 y 7.



Coincidimos con el autor citado en que el resultado de lo anterior no sólo no es lógico sino que vulnera la mínima justicia exigible en la aplicación de los tributos lo que probablemente no se produciría si se considera que con la opción de compra se produce ya un primer desplazamiento patrimonial, aunque sea condicionado y de alcance temporal limitado.

Precisamente por ello el Tribunal Supremo en dos sentencias más recientes del de 21 de junio de 2022⁸⁹ han fijado jurisprudencia consistente en que las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF por la concesión de opciones de compra sobre elementos patrimoniales de su propiedad deben integrarse en la base imponible del ahorro —y no en la base imponible general como se venía haciendo— porque derivan de transmisiones patrimoniales.

El Tribunal Supremo, en estas sentencias, señala que con la actual LIRPF de 2006 la renta procedente de la concesión de una opción de compra no debe integrarse en la base imponible general sino en la base imponible del ahorro “(...) *por implicar una transmisión, fundada en la traditio, derivada de la entrega de facultades dominicales propias del derecho de propiedad a las que temporalmente renuncia el titular*”.

Con esto dos sentencias debe entenderse zanjada la polémica y con esta nueva jurisprudencia se consolida un mejor tratamiento fiscal para quienes entran en este tipo de contratos de opción de compra como paso previo que intenta asegurar una futura operación de compraventa. Además, al integrarse las ganancias patrimoniales derivadas del cobro de la prima de la opción de compra en la base imponible del ahorro se hace tributar al concedente de la opción a los mismos tipos de gravamen a los que se someterá la futura transmisión —de producirse la misma— de los activos objeto del contrato de

⁸⁹ Roj: STS 2599/2022 - ECLI:ES:TS: 2022:2599 y Roj: STS 2598/2022 - ECLI:ES:TS:2022:2598



opción, corrigiéndose la asimetría que hasta ahora se manifestaba en el tratamiento fiscal de estas operaciones⁹⁰.

Para finalizar y poder comprender el cambio de criterio lo que supone en la práctica vamos a poner ejemplo. Pongamos que el contribuyente X usted tiene una propiedad que hace 2 años le costó 95.000€ y ahora la vende por 100.000€ pero pactando un alquiler con opción a compra en virtud del cual durante 24 mensualidades el futuro comprador Y entregará 1.250€ mensuales y al mes veinticinco se firmará la venta percibiendo los 70.000€ restantes. Pongamos que de esos 1.250€ mensuales las partes pactan considerar 1.000€ como alquiler y 250€ como prima de opción de compra, aunque ambas cuantías se descontarán del precio final. Así las cosas:

- Ganancia patrimonial de 6.000€ -cumpliendo así con el mínimo del 5%- por la base del ahorro el año 1 (el importe de 250€*24 equivalente al total de la opción de compra)
- 12.000€ de rendimientos del capital inmobiliario el año 1.
- 12.000€ de rendimientos del capital inmobiliario el año 2.
- Alteración patrimonial por 100.000€ el año 3 (mes 25º). [A esta cuantía se le restarán los gastos de venta, el importe de adquisición y los 30.000€ ya declarados, entre otros].

La operación analizada, en relación a la tributación de un contrato de alquiler con opción de compra, hará que el vendedor tribute por un total de 30.000€ cuando si hubiese sido una compraventa directa, habría tributado en su base imponible del ahorro por una

⁹⁰ CUATRECASAS: IRPF: Tributación de la concesión de opciones de compra disponible en <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/art/espana-irpf-tributacion-de-la-concesion-de-opciones-de-compra>[Consultado el 5 de febrero de 2023]



ganancia patrimonial de algo menos de 5.000€. La diferencia, pues, resulta clara a efectos de la factura fiscal de la operación⁹¹.

2. POR LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE

La transmisión de la vivienda objeto del contrato de opción de compra se produce cuando finalmente el arrendatario decide, precisamente, ejercitar la opción de compra⁹². A tenor de lo expuesto en el artículo 33.1⁹³ de la LIRPF, la transmisión del inmueble provoca en el concedente una nueva alteración patrimonial, que generalmente conlleva un importe menor, pues se entiende que ya se pagó por la opción. En todo caso la transmisión propiamente dicha de la propiedad del inmueble supone, en general, una nueva ganancia patrimonial que también irá a la base imponible del ahorro en el IRPF.

El importe de la ganancia o pérdida patrimonial generado por la transmisión se determinará según lo que establece el artículo 35⁹⁴ de la LIRPF.

⁹¹ ASEPRO CARTHAGO La tributación de los contratos de alquiler con opción de compra disponible en <https://aseprocarthago.com/la-tributacion-de-los-contratos-de-alquiler-con-opcion-de-compra/> [Consultado el 5 de febrero de 2023]

⁹² Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1525-09 de 25 de junio de 2009 que puede consultarse en la web de la AEAT. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criterios-interpretativos.htm>.

⁹³ Ídem.

⁹⁴ Señala este precepto que: “1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere la letra b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.”



En esta ganancia, podrán deducirse como “menor valor de venta” los importes que contractualmente entre las partes hayan pactado que se descuenten del futuro valor de venta.

Si estuviese pactado por contrato, la cuantía recibida previamente por el arrendador por el concepto de la opción de compra sobre dicho inmueble, así como también las cantidades satisfechas por el arrendamiento del citado inmueble hasta el ejercicio de la opción de compra se descontarán del precio total que se hubiese convenido para la transmisión de dicha vivienda. Por todo ello, las rentas derivadas del arrendamiento de la vivienda así como también el precio de la opción recibidos por el concedente constituirán un menor valor de transmisión de la vivienda a los efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que derive de la citada transmisión.

Esta ganancia o pérdida patrimonial deberá imputarse, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.1 de la LIRPF, produciéndose en el periodo impositivo en el que tiene lugar la alteración patrimonial, en este caso, el periodo impositivo en que se ejercite la opción de compra por el adquirente y habrá de integrarse en la base imponible del ahorro, conforme a lo estipulado en los artículos 48⁹⁵ y 49⁹⁶ de la LIRPF.

⁹⁵ Literalmente señala este precepto que: “La base imponible general será el resultado de sumar los siguientes saldos:

a) El saldo resultante de integrar y compensar entre sí, sin limitación alguna, en cada período impositivo, los rendimientos y las imputaciones de renta a que se refiere el artículo 45 de esta Ley.

b) El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, las ganancias y pérdidas patrimoniales, excluidas las previstas en el artículo siguiente.

Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en el párrafo a) de este artículo, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25 por ciento de dicho saldo positivo.

Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los cuatro años siguientes en el mismo orden establecido en los párrafos anteriores.

La compensación deberá efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que pueda practicarse fuera del plazo de cuatro años mediante la acumulación a pérdidas patrimoniales de ejercicios posteriores.”

⁹⁶ Señala este artículo lo siguiente: “1. La base imponible del ahorro estará constituida por el saldo positivo de sumar los siguientes saldos:

a) El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, los rendimientos a que se refiere el artículo 46 de esta Ley.



3. VENTA POR SEPARADO DE LOS MUEBLES

Finalmente, para los casos en los que se decida vender de forma separada los bienes muebles que contiene la vivienda, la consulta anteriormente referida⁹⁷ expone que también se genera una nueva ganancia o pérdida patrimonial, es decir, debe señalarse nuevamente que la ganancia o pérdida patrimonial será la diferencia entre sus valores de adquisición y de transmisión, a tenor de lo establecido en el artículo 34⁹⁸ de la LIRPF.

Para poder acreditar la justificación documental del valor de los bienes, debemos atender a lo expuesto en el artículo 106 de la Ley 58/2003⁹⁹, de 17 de diciembre, General Tributaria que dispone que:

Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en la letra b) de este apartado, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25 por ciento de dicho saldo positivo.

Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los cuatro años siguientes en el mismo orden establecido en los párrafos anteriores.

b) El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, las ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidas en el mismo a que se refiere el artículo 46 de esta Ley.

Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en la letra a) de este apartado, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25 por ciento de dicho saldo positivo.

Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los cuatro años siguientes en el mismo orden establecido en los párrafos anteriores.

2. Las compensaciones previstas en el apartado anterior deberán efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que puedan practicarse fuera del plazo a que se refiere el apartado anterior mediante la acumulación a rentas negativas de ejercicios posteriores.”

⁹⁷ Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1525-09 de 25 de junio de 2009 que puede consultarse en la web de la AEAT. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criterios-interpretativos.htm>.

⁹⁸ Señala este precepto que: “1. El importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales será:

a) En el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.

b) En los demás supuestos, el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso.

2. Si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo.”

⁹⁹ BOE núm. 302, de 18 de diciembre de 2003.



1. En los procedimientos tributarios serán de aplicación las normas que sobre medios y valoración de prueba se contienen en el Código Civil y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que la ley establezca otra cosa.

2. Las pruebas o informaciones suministradas por otros Estados o entidades internacionales o supranacionales en el marco de la asistencia mutua podrán incorporarse, con el valor probatorio que proceda conforme al apartado anterior, al procedimiento que corresponda.

3. La ley propia de cada tributo podrá exigir requisitos formales de deducibilidad para determinadas operaciones que tengan relevancia para la cuantificación de la obligación tributaria.

4. Los gastos deducibles y las deducciones que se practiquen, cuando estén originados por operaciones realizadas por empresarios o profesionales, deberán justificarse, de forma prioritaria, mediante la factura entregada por el empresario o profesional que haya realizado la correspondiente operación que cumpla los requisitos señalados en la normativa tributaria.

Sin perjuicio de lo anterior, la factura no constituye un medio de prueba privilegiado respecto de la existencia de las operaciones, por lo que una vez que la Administración cuestiona fundadamente su efectividad, corresponde al obligado tributario aportar pruebas sobre la realidad de las operaciones.



IV. CONCLUSIONES

Primera. La figura del contrato con opción a compra de vivienda se origina consecuencia de la profunda crisis que atravesó y atraviesa actualmente la economía de nuestro país. Esto se debe a numerosos factores, siendo los más destacables, el incremento de forma notoria de los costes de vida, el aumento de precios de forma desorbitada, inexistencia de créditos hipotecarios, la necesidad de disminuir el elevado stock de viviendas.

A todo esto hay que añadir la constante variabilidad del mercado inmobiliario y de sus precios, condicionando así a tanto como a los compradores como a los vendedores a que esta modalidad sea planteada por los mismos con una mayor incidencia.

Debido a todas estas circunstancias, la fiscalidad que regula este sector inmobiliario pretende incentivar a la compraventa de viviendas, para así poder impulsar y favorecer la economía.

Segunda. Hay que tener en cuenta que esta figura contractual, carece de regulación expresa en el Código Civil, por lo que debemos acudir a diversas fuentes legales diferentes, como Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo y la Ley de Arrendamientos Urbanos que nos desglosan los principales caracteres que presenta este contrato.

Hemos de conocer, que dentro de esta figura se engloban dos contratos diferentes, uno de arrendamiento de vivienda y otro de compraventa, de ahí su complejidad a la hora de su estudio.

En su conjunto, podemos deducir que el contrato de alquiler con opción a compra es un contrato bilateral, consensual, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y atípico.

A todo lo anteriormente expuesto, hay que destacar que en la práctica, la operatividad de este contrato se circunscribe a la opción de compra y más raramente a la opción de la venta.



Tercera. En lo referente a que las partes opten por escoger esta figura contractual, han de tener en cuenta de que existen una serie de ventajas e inconvenientes que se presentan en la misma. De aquí se puede extraer lo siguiente:

Los principales beneficios que obtiene el arrendador de esta figura son: La obtención de unos rendimientos por la vivienda, dejará de soportar los gastos al alquilerla, una futura posible compraventa, aumento del valor de la vivienda por mejoras, pactos de señal o arras en su favor.

En cuanto al arrendatario obtiene de este contrato lo siguiente: El precio que paga por el alquiler no es a fondo perdido, el uso y disfrute de la vivienda, poder de decisión para ejercitar la opción, se beneficia de subvenciones de las Administraciones Públicas, las mejoras que realice en la vivienda serán para su beneficio, precio fijo ante los altibajos que sufre el mercado.

Por otro lado, debemos tener en cuenta de que no sólo existen beneficios, sino que también existen una serie de inconvenientes que afectan a ambas partes intervinientes en el contrato. De esta manera los más destacables son los siguientes:

En cuanto a los inconvenientes para el arrendador: Pierde liquidez al aplazar la compraventa, la vivienda adquiere la condición de usada si no se ejercita la posterior compraventa, pierde otras opciones de venta durante al menos 5 años, fija un precio de venta con independencia de las fluctuaciones del mercado.

El arrendatario presenta los siguientes inconvenientes: El importe de la renta es superior a un arrendamiento normal, la opción de compra puede conllevar precio, los costes de la vivienda corren por su cuenta, depende de la solvencia económica del arrendador.

Cuarta. De lo expuesto anteriormente, se deduce que el contrato de alquiler con opción a compra de vivienda, resulta sugerente debido a las ventajas que presenta a la hora de tener acceso a una vivienda, pero debido a su compleja fiscalidad, hace que en muchas ocasiones se vean desdibujadas, debido al desconocimiento de mucho de los optantes.



Dicha figura presenta distintas particularidades dependiendo de si el arrendatario es una promotora inmobiliaria o es un particular.

Cuando se trata de una promotora inmobiliaria, los contratos de arrendamiento con opción a compra se encuentran sujetos al IVA

Cuando nos encontramos que el transmitente es un particular, el contrato de arrendamiento con opción a compra se encuentra sujeto al ITP.

Quinta. Finalmente, se aborda la cuestión de la tributación para el vendedor. Hay que destacar aquí que los propietarios han de tributar dos veces, una primera vez por los ingresos que percibe por el arrendamiento, y una segunda, cuando se ejercite la opción de compra por parte del arrendatario, deberá tributar por el precio de la opción de compra establecida en el contrato.

Debemos tener en cuenta aquí, de que se puede tributar por 3 maneras diferentes:

.- Por la concesión de la opción: El vendedor tributará en este apartado por la concesión del derecho de opción y por el ejercicio de la opción ambas conjuntamente dentro del IRPF.

.- Por la transmisión del inmueble: Provoca en el concedente una nueva alteración patrimonial, que supone una ganancia patrimonial que también tributará en la base imponible del ahorro del IRPF.

.- Venta por separado de los muebles: Se da cuando se decide vender los muebles que contiene la vivienda por separado, generando nuevamente una ganancia o pérdida patrimonial, que tributará igualmente en la base imponible del ahorro del IRPF.



BIBLIOGRAFÍA

ARNAU, F., “Manual de Derecho Civil II”: *Derecho de obligaciones y contratos* Universitat Jaume I, Departament de Dret Privat, Ed. Sapiientia, Castelló de la Plana, 2009.

AZUAR MARTÍNEZ, J.: “Rendimientos del capital inmobiliario e imputaciones de renta inmobiliarias tras la Ley 35/2006 del IRPF”. *Revista técnica tributaria*, vol. 1, núm. 80, 2008.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de Derecho Civil Contratos*, 4ª edición, Ed. Bercal S.A., Madrid, 2016.

CALVO ORTEGA, R.: “Tributos cedidos: concepto evolución y problemas actuales”, *Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública*, núm. 268, 2003.

CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J.: “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”. *Revista Europea de Dirección y Economía de Empresa*”, Volumen 24, núm.1, 2015.

CORTÉS JIMÉNEZ, J.:” La tributación del alquiler con opción a compra de una vivienda”, *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, Núm. 176, 2017.

FERRER PEDROLA, R.: “La tributación de la opción de compra sobre inmueble: ¿problemática resuelta? La opción de compra en Cataluña”, AEDAF, Gabinete de Estudios, Mayo 2018.



universidad
de león



GALEANO GODOY, R.: “El arrendamiento con opción a compra vuelve a ser una fórmula segura para adquirir una vivienda” *Revista del Sector Inmobiliario*, Núm. 151, 2015.

GARCÍA CANTERO, G.: “Comentario arts. 1445 a 1541”. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Vol. 19, Madrid, Edersa, 1980.

HERRERA MOLINA, P.M.: “Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”, en MARTÍN QUERALT J.B (Dir.), TEJERIZO LÓPEZ J.M. (Dir.), y ÁLVAREZ MARTÍNEZ J. (Dir.): *Manual de Derecho Tributario*, 17ª ed., Aranzadi Thomson Reuters, 2020.

LEONSEGUI GUILLOT, RA. “El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias”. *Revista de derecho UNED*, núm.10, 2012.

LLORENTE SAN SEGUNDO, I. “*La opción de compra inmobiliaria en garantía*”, Ed. Aranzadi, Navarra, 2007.

MORALES ROMERO-REQUEJO, C.: “Todo sobre el alquiler con opción de compra” *Revista del Sector Inmobiliario*, 2013, 155, 2013.

PÉREZ RON, M.: *Fiscalidad Práctica 2016: Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados*, Aranzadi Thomson Reuters, 1ª ed., Pamplona, 2016.

REVERTE NAVARRO, A. “El contrato de leasing”. *Anales de la Universidad de Murcia. Derecho*, 1967.



universidad
de león



RODRÍGUEZ ONDARZA, A., GALÁN RUIZ, J.: *Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados*, Doc. Núm. 13/06, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 2006.

ROGEL VIDE, C.: *El precio de la compraventa y su determinación*. Editorial Reus, 2013.

SCAEVOLA, M. “Código Civil”: *Comentado y Concordado*, tomo XX, Madrid 1958.

VALLE MUÑOZ, J.L.; ARNÁIZ RAMOS, R.: *Derechos reales. Comentarios al Libro V del Codi Civil de Catalunya*. Decanato Autonómico de los Registradores de Catalunya y Atelier, libros jurídicos, Barcelona, 2017.

WEBGRAFÍA

ASEPYME. “*Impuestos alquiler con opción a compra de vivienda*”. [en línea] https://asepyme.com/impuestos-alquiler-con-opcion-a-compra-de-vivienda/#Vendedor_promotora_inmobiliaria

ASEPRO CARTHAGO “*La tributación de los contratos de alquiler con opción de compra*” disponible en [en línea] <https://aseprocarthago.com/la-tributacion-de-los-contratos-de-alquiler-con-opcion-de-compra/>

CORTÉS JIMÉNEZ, J. “*La tributación del alquiler con opción de compra de una vivienda*”, Fiscal, consultado en línea <https://www.jorgecortesabogado.es/wp-content/uploads/2017/11/Tributacion-del-alquiler-de-vivienda-con-opcion-a-compra.pdf>



universidad
de león



CUATRECASAS: IRPF: Tributación de la concesión de opciones de compra disponible en <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/art/espana-irpf-tributacion-de-la-concesion-de-opciones-de-compra>

IBERLEY. “Caso Práctico: Fiscalidad con opción a compra” [en línea] <https://www.iberley.es/practicos/caso-practico-fiscalidad-alquiler-opcion-compra-90539>

LÓPEZ LLOPIS, E. “Impuesto sobre el Valor añadido. Apuntes” Sistema Fiscal II, 2015, RUA, accesibles en: <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/48180>

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1525-09 de 25 de junio de 2009 que puede consultarse en la web de la AEAT. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criteriosinterpretativos.htm>.

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V3065-18 de 28 de Noviembre de 2018 que puede consultarse en la web de la AEAT. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criterios-interpretativos.htm>

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1730-21 de 03 de Junio de 2021 que puede consultarse en la web de la AEAT. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/normativa-criterios-interpretativos.htm>