

NÚMERO DE CRITERI: CRI0006-13

Òrgan: Direcció General de Tributs i Joc.

Data d'eixida: 11/1/2013

Qüestió plantejada.

Tributació en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats de l'opció de compra d'un immoble atorgat de forma independent o en el marc d'un arrendament financer o no financer, analitzant els següents supòsits:

A) Tributació de l'opció de compra.

B) Tributació de l'opció de compra accessòria a un arrendament, distingint segons si existeix o no compromís d'exercitar l'opció.

C) Exercici anticipat de l'opció de compra en l'àmbit d'un arrendament financer.

Normativa:

Article 4.4 de Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit (d'ara endavant, LIVA).

Article 20 de la LIVA.

Article 7.5 del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (d'ara endavant TRLITPAJD).

Article 14.2 del TRLITPAJD

Article 31.2 del TRLITPAJD.

Article 30.1 del TRLITPAJD.

Doctrina administrativa:

Resolucions del TEC de 6 de novembre de 1998, 14 de febrer de 2007 i 23 de març de 2010.

Consultes vinculants de la Direcció General de Tributs V1370-05, V1479-11, i V2123-10, V2678-09 i V0422-10; V0460-11, de 25 de febrer i V2347-11, de 4 d'octubre, V1807/2007, de 3 de setembre, V0305/2010, de 18 de febrer i Informe DGT 14-12-2011.

Jurisprudència:

Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana 1870/1007, de 18 de desembre, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 5 de novembre de 2001, 25 de setembre de 2007 i 5 de març de 2010.

Sentències del Tribunal Suprem de 14 de juliol de 2010 i 4 de juny de 2012.

Sentències TSJ de 30329/2009, de 26 de maig i 1191/2010, de 18 de novembre.

Contestació completa.

A) Tributació de l'opció de compra.

Cal distingir si el concedent de l'opció és subjecte passiu d'IVA o no:

A.1) Si qui concedeix no és subjecte passiu d'IVA, l'opció de compra està subjecta a TPO, per aplicació del que es disposa en l'article 7.5 del TRLITPAJD, sent la base imposable "el preu especial convingut, i si falta aquest, o si és menor, el 5 % de la base aplicable a aquests contractes" (art. 14.2 TRLITPAJ).

A.2) Si qui concedeix és subjecte passiu d'IVA, l'opció de compra s'ha de descriure com a una prestació de serveis (Resolució del TEC de 23 de març de 2010, que cita una altra, la Resolució del TEC de 14 de febrer de 2007), per la qual cosa no queda subjecta a TPO.

Si l'opció de compra s'atorga en escriptura pública i resulta inscriptible en el Registre de la Propietat per reunir els requisits de l'article 14 del Reglament hipotecari, aquesta quedarà subjecta a AJD, per aplicació de l'article 31.2 de la LITPAJD, sent la base imposable el preu convingut per aquesta, i si falta aquest, o si és menor, el 5 % de la base corresponent a la compra (per aplicació de la norma prevista per a TPO, de conformitat amb la Consulta 0685-99, de 3 de maig, de la Direcció General de Tributs).

B) Tributació de l'opció de compra accessòria a un arrendament:

El que concedeix l'opció és al seu torn l'arrendador, per la qual cosa per a determinar el règim fiscal dels arrendaments amb opció de compra, sempre cal partir de l'àmbit de l'IVA (en la mesura en què els arrendadors es consideren empresaris o professionals a l'efecte d'aquest impost, d'acord amb l'article 5.1.c de la LIVA), encara que puguin acabar tributant per TPO, en cas de resultar exempts d'IVA, de conformitat amb els articles 4.4 de la LIVA i 7.5 del TRLITPAJ.

B.1) Tributació de l'opció de compra accessòria a un arrendament, mentre la mateixa no s'exercita o no existeix un compromís per qui opta d'exercitar l'opció.

Mentre no s'exercita l'opció i no existeix un compromís de qui opta en relació a tal exercici, no es considera que hi ha lliurament de béns a l'efecte de l'IVA, sinó una prestació de serveis subjecta a aquest impost, i que es pot trobar exempta o no d'aquest, en funció de l'objecte arrendat amb opció i del tipus d'arrendament (financer o no). Així:

B.1.1) Si es tracta d'un arrendament no financer, l'operació s'ha de qualificar de prestació de serveis, subjecta a l'IVA, encara que pot resultar exempta d'aquest impost segons si l'arrendat amb opció és un habitatge, un local de negoci o un terreny:

B.1.1.1) Si es tracta d'un local de negoci, l'arrendament es troba subjecte a l'IVA i no quedarà exempt en qualsevol cas.

En cas que l'arrendament amb opció es documente en escriptura pública procedirà el gravamen d'AJD tant per l'arrendament com per l'opció de compra, en la mesura en què els dos actes són inscriptibles en el Registre de la Propietat (article 2.5 de la Llei hipotecària i 14 del Reglament hipotecari, respectivament), tenen contingut econòmic i no resulten subjectes a l'ISD, TPO, OS.

En el cas de l'arrendament, per a determinar la base imposable de la modalitat d'actes jurídics documentats, es pren la regla prevista per a la de transmissions patrimonials oneroses en l'article 10.2.i del TRLITPAJD (Consulta 0375-99, de 23 de març, de la Direcció General de Tributs), per la qual cosa, aquesta estarà constituïda per "la quantitat total que s'haja de satisfer per tot el període de durada del contracte; quan no constara aquell, es girarà la liquidació i es computaran sis anys, sense perjudici de les liquidacions addicionals que s'hagen de practicar, en cas de continuar vigent després del període de temps esmentat; en els contractes d'arrendament de finques urbanes subjectes a pròrroga forçosa es computarà, com a mínim, un termini de tres anys de durada". Igualment, en el cas de l'opció de compra, la base imposable es determina aplicant la regla prevista per a TPO, de conformitat amb la Consulta 0685-99, de 3 de maig, de la Direcció General de Tributs, per la qual cosa aquesta estarà constituïda pel "preu especial convingut, i si falta aquest, o si és menor, el 5 % de la base aplicable a aquests contractes" (art. 14.2 TRLITPAJ).

B.1.1.2) Si es tracta d'un terreny o d'un habitatge, cal atendre, al mateix temps, a si el posterior lliurament de l'immoble es troba exempt o no d'aquest impost, tal com disposa l'article 20.1.23.d de la LIVA:

B.1.1.2.1) Si el lliurament posterior de l'immoble es troba exempt d'IVA (per tractar-se d'un terreny sense urbanitzar –art. 20.1.20 LIVA– o per constituir un segon o ulterior lliurament d'edificació –art. 20.1.22 LIVA–), l'arrendament també queda exempt d'aquest impost. Per la qual cosa es troba subjecte a TPO, sent la base imposable, d'acord amb l'article 10.2.i del TRLITPAJD "la quantitat total que s'haja de satisfer per tot el període de durada del contracte; quan no constara aquell, es girarà la liquidació i es computaran sis anys, sense perjudici de les liquidacions addicionals que s'hagen de practicar, en cas de continuar vigent després del període de temps expressat; en els contractes d'arrendament de finques urbanes subjectes a pròrroga forçosa es computarà, com a mínim, un termini de tres anys de durada".

Així mateix, la constitució de l'opció de compra accessòria al contracte d'arrendament tributarà per la modalitat de TPO de l'impost, i de conformitat amb el que es disposa en l'article 14.2 TRLITPAJD, la base imposable serà "el preu especial convingut, i si falta aquest, o si és menor, el 5 % de la base aplicable a aquests contractes".

B.1.1.2.2) En canvi, si el lliurament posterior està subjecte i no exempt d'IVA, l'arrendament està subjecte i no exempt d'IVA i, per tant, no subjecte a TPO, per aplicació de l'article 7.5 del TRLITPAJD.

En cas que l'arrendament amb opció es documente en escriptura pública procedirà el gravamen d'AJD tant per l'arrendament com per l'opció de compra, en la mesura en què els dos actes són inscriptibles en el Registre de la Propietat (article 6 del Reial decret 297/1996, de

23 de febrer, sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels contractes d'arrendaments urbans i article 2.5 de la Llei hipotecària, respectivament), tenen contingut econòmic i no resulten subjectes a l'ISD, TPO, OS.

En el cas de l'arrendament, per a determinar la base imposable de la modalitat d'actes jurídics documentats, es pren la regla prevista per a la de transmissions patrimonials oneroses en l'article 10.2.i del TRLITPAJD (Consulta 0375-99, de 23 de març, de la Direcció General de Tributs), per la qual cosa, aquesta estarà constituïda per "La quantitat total que s'haja de satisfer per tot el període de durada del contracte; quan no constara aquell, es girarà la liquidació i es computaran sis anys, sense perjudici de les liquidacions addicionals que s'hagen de practicar, en cas de continuar vigent després del període de temps expressat; en els contractes d'arrendament de finques urbanes subjectes a pròrroga forçosa es computarà, com a mínim, un termini de tres anys de durada". Igualment, en el cas de l'opció de compra, la base imposable es determina aplicant la regla prevista per a TPO, de conformitat amb la Consulta 0685-99 esmentada, de 3 de maig, de la Direcció General de Tributs, per la qual cosa aquesta estarà constituïda pel "preu especial convingut, i si falta aquest, o si és menor, el 5 % de la base aplicable a aquests contractes" (art. 14.2 TRLITPAJ).

B.1.2) Si es tracta d'un arrendament financer (leasing), i mentre no s'exerceix l'opció de compra ni existisca compromís de qui opta d'exercitar-la, l'operació es qualifica igualment de prestació de serveis, subjecta a IVA, i no exempta, tant si es tracta de l'arrendament d'un local (subjecte sempre a IVA sense exempció) o d'un habitatge (subjecte a IVA i no exempt d'acord amb 20.1.23.d LIVA, en la mesura en què el lliurament posterior de l'habitatge estaria sempre subjecte i no exempt per aplicació del que es disposa en l'article 20.1.22 lletra a LIVA), i procedirà AJD per l'escriptura pública de constitució de l'arrendament financer amb opció de compra, per aplicació de l'article 31.2 de la LITPAJD, sent la base imposable la suma de les quotes periòdiques, incloent-hi tant la part corresponent a la recuperació del cost o valor del bé immoble, com la part dels interessos financers, però sense incloure el valor residual V1370-05, V1479-11, i V2123-10.

B.2) Tributació de l'opció de compra accessòria a un arrendament, des que la mateixa s'exerceix o qui opta es compromet a exercitar l'opció:

En el moment que s'exerceix l'opció de compra, o des del moment en què qui opta es compromet a exercitar-la, es considera que existeix un lliurament de béns en l'àmbit de l'IVA (article 8.2.5 LIVA), subjecte a aquest impost, encara que exempt en funció de l'objecte arrendat amb opció i el tipus d'arrendament (financer o no). Així:

B.2.1) Si l'opció de compra es constitueix en el marc d'un arrendament no financer, el lliurament de l'immoble estarà subjecte a l'IVA en qualsevol cas, i exempt o no exempt en funció de les regles generals de l'impost (arts. 20.1.20 i 20.1.22 LIVA, reguladors de les exempcions immobiliàries en els lliuraments de béns).

B.2.1.1) En el cas de trobar-se exempt en l'IVA —ja per tractar-se d'un terreny rústic o no edificable, o per tractar-se de segon o ulterior lliurament d'edificació— la transmissió passarà a tributar per TPO, per aplicació de l'article 7.5 TRLITPAJD, sent la base imposable el valor real de l'immoble, declarat, o, si escau, comprovat.

B.2.1.2) En el cas de no trobar-se exempt en l'IVA, la transmissió, si s'atorga en escriptura pública, estarà subjecta a AJD, per aplicació de l'article 7.5 TRLITPAJD, sent la base imposable el valor real de l'immoble, declarat, o, si escau, comprovat (art. 31.2 TRLITPAJD).

B.2.2) Si es tracta d'un arrendament financer (leasing), cal distingir la naturalesa del bé subjecte a l'opció que s'exercita:

B.2.2.1) Si l'immoble lliurat és un terreny, si és rústic o no té la condició d'edificable, el lliurament estarà subjecte i exempt, conforme al que es disposa en l'article 20.1.20 LIVA, i, en qualsevol altre cas, estarà subjecte i no exempt:

B.2.2.1.1) En el cas de trobar-se exempt en l'IVA, la transmissió estarà subjecta a TPO, per aplicació de l'article 7.5 TRLITPAJD, sent la base imposable el valor real de l'immoble, declarat, o, si escau, comprovat.

B.2.2.1.2) En el cas de no trobar-se exempt en l'IVA, la transmissió, si s'atorga en escriptura pública, estarà subjecta a AJD, sent la base imposable el valor real de l'immoble declarat, o, si escau, comprovat –art. 31.2 LITPAJD. (Vegeu apartat següent B.2.2.2)

B.2.2.2) Si l'immoble lliurat és un habitatge o local de negoci, el lliurament sempre estarà subjecte i no exempt, perquè l'article 20.1.22 de la Llei de l'IVA, en la lletra a, exclou en aquests casos l'exempció (V2678-09, de 14 de desembre V2678-09 i V0422-10, de 5 de març V0422-10). Per tant, no procedeix TPO.

En tal cas, procedirà AJD per l'escriptura pública d'exercici de l'opció de compra, per aplicació de l'article 31.2 de la LITPAJD, sent la base imposable el valor real de l'immoble, declarat, o, si escau, comprovat (art. 30.1 LITPAJD), sense incloure la càrrega financera, de conformitat amb el criteri del TSJ de la Comunitat Valenciana (STSJ VAL 1870-2007, DE 18/12), del TEC 6/11-1998 i del TSJ d'Andalusia, en sentències de 5 de novembre de 2001, 25 de setembre de 2007 i 5 de març de 2010 (i malgrat el criteri en contra, tant de la DGT, en resolucions V1370-05, V1479-11, i V2123-10, com de diversos TSJ (STSJ Astúries 1080-2009, de 15/6, STSJ Catalunya 341-2006, de 4/4, i 457-2007, de 27/4, STSJ Extremadura 781-2009, de 15/9, STSJ Galícia 1206-2007, de 25/9, i STSJ Galícia 644-2006, de 28/4), que consideren com a base imposable de l'AJD, en l'exercici de l'opció de compra, el valor residual, que és la quantia per la qual s'exercita l'opció, sense que es puguin incloure les quanties corresponents a les quotes periòdiques¹).

C) En el cas d'exercici anticipat de l'opció de compra de l'immoble, en el marc d'un arrendament financer:

¹ La solució és diferent per a l'IVA, ja que, a l'efecte d'aquest impost, les operacions derivades d'un arrendament financer, en el qual no existeix compromís, per part de l'arrendatari, d'exercitar l'opció de compra en finalitzar aquest, s'han de qualificar de "prestacions de serveis", amb meritació de tracte successiu, a mesura que es produeixen els venciments de les quotes arrendatàries; i en cas que es formalitze tal compromís, es produeix la meritació anticipada de l'IVA per totes les quotes de l'arrendament pendents de venciment, així com per l'import del valor residual, en entendre's produït el "lliurament" pel simple fet de formalitzar-se tal compromís. (Sentència del Tribunal Suprem de 15 de novembre de 2004 [STS 15-11-2004](#))

C.1) Terrenys:

Si el terreny és rústic o no té la condició d'edificable, el lliurament estarà subjecte i exempt, conforme al que es disposa en l'article 20.1.20 LIVA, i subjecte a TPO, sent la base imposable el valor real del ben que es transmet.

En qualsevol altre cas, el lliurament del terreny estarà subjecte i no exempt a l'IVA, i subjecte a AJD, sempre que el lliurament s'incloga en escriptura pública, sent la base imposable d'AJD el valor real de l'immoble, sense incloure la càrrega financera, seguint el criteri esmentat del TSJ de la Comunitat Valenciana, del TEC i del TSJ d'Andalusia (STSJ VAL 1870/2007, de 18/12, TEC 6/11/1998, STSJ Andalusia 27-11-2001 i 5-3-2010).

C.2) Edificacions:

La Direcció General de Tributs ha vingut considerant reiteradament que, en el cas d'exercici anticipat de l'opció de compra en el marc d'un arrendament financer, tal lliurament sí que es pot considerar com a segon lliurament d'edificacions subjecte a l'IVA i exempt per l'article. 20.1.22, i subjecte a TPO, per l'article 7.5 de la LITPAJD (V2123/2010, de 24 de setembre, V1807/2007, de 3 de setembre, V0305/2010, de 18 de febrer i Informe DGT 14-12-2011), sent la base imposable el valor real del bé que es transmet (V2123/2010, de 24 de setembre).

No obstant això, el Tribunal Suprem, en sentències de 14 de juliol de 2010 i 4 de juny de 2012, seguint el criteri del TSJ de Madrid (per exemple, sentències 30329/2009, de 26 de maig i 1191/2010, de 18 de novembre STSJ MADRID 1191-2010, de 18/11, considera que aquest exercici anticipat continua sent inherent al contracte d'arrendament financer, i que, en conseqüència, l'operació estaria subjecta i no exempta d'IVA, i no ha de tributar per TPO.

De conformitat amb l'article 1.6 del Codi Civil, la doctrina reiterada del Tribunal Suprem té caràcter jurídicament vinculant, per la qual cosa s'ha d'aplicar el criteri del Tribunal Suprem sobre aquesta qüestió manifestat en les sentències dictades, de manera que el lliurament d'una edificació (habitatge o local) estarà sempre subjecte i no exempt en IVA, i subjecte a AJD si l'entrega s'inclou en escriptura pública, sent la base imposable d'AJD el valor real de l'immoble, sense incloure la càrrega financera, seguint el criteri esmentat més amunt del TSJ de la Comunitat Valenciana, del TEC i del TSJ d'Andalusia (STSJ VAL 1870-2007, DE 18/12, TEC 6/11/1998 STSJ AND 27-11-2001 i STSJ AND 5-3-2010).