

**NORMATIVA:**

Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, lletra c) de l'apartat U de l'article 10.

**DESCRIPCIÓ DELS FETS:**

El consultant va adquirir per herència un habitatge. S'hi va aplicar la reducció prevista en l'article 10.U, lletra c) de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, per la qual es regula el tram autonòmic de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i restants Tributs Cedits. L'immoble va ser arrendat, formalitzant-se el contracte d'arrendament per termini de 5 anys. Amb posterioritat, s'acorda entre propietari i arrendatari un contracte d'opció de compra, amb data posterior a la finalització del contracte de lloguer, una vegada transcorreguts més de 5 anys des de la data de defunció del causant. S'exercita l'opció de compra per part de l'arrendatari.

**QÜESTIÓ PLANTEJADA:**

El consultant planteja si l'operació descrita suposa l'incompliment del requisit del termini de manteniment de cinc anys següents a la defunció del causant, exigit en l'article 10.U, lletra c) de la Llei 13/1997, que regula la reducció per adquisició d'habitatge habitual del causant en les transmissions *mortis causa*.

**CONTESTACIÓ COMPLETA:**

L'article 10.U.c) de la Llei 13/1997, regula la reducció per adquisició de l'habitatge habitual del causant en els termes següents: "c) *En les adquisicions de l'habitatge habitual del causant, s'aplicarà, amb el límit de 150.000 euros per a cada subjecte passiu, una reducció del 95% del valor d'aquest habitatge, sempre que els causahavents siguin el cònjuge, ascendents o descendents d'aquell, o bé parent col·lateral major de seixanta-cinc anys que haguera conviscut amb el causant durant els dos anys anteriors a la defunció, i que l'adquisició es*

**NORMATIVA:**

Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, letra c) del apartado Uno del artículo 10.

**DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:**

El consultante adquirió por herencia una vivienda. Se aplicó la reducción prevista en el artículo 10 Uno. letra c) de la 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes Tributos Cedidos. El inmueble fue arrendado, formalizándose el contrato de arrendamiento por plazo de 5 años. Con posterioridad se acuerda entre propietario y arrendatario un contrato de opción de compra, con fecha posterior a la finalización del contrato de alquiler, una vez transcurridos más de 5 años desde la fecha de fallecimiento del causante. Se ejercita la opción de compra por parte del arrendatario.

**CUESTIÓN PLANTEADA:**

El consultante plantea si la operación descrita supone el incumplimiento del requisito del plazo de mantenimiento de cinco años siguientes al fallecimiento del causante exigido en el artículo 10 Uno. letra c) de la 13/1997, que regula la reducción por adquisición de vivienda habitual del causante en las transmisiones *mortis causa*.

**CONTESTACIÓN COMPLETA:**

El artículo 10 Uno c) de la 13/1997 regula la reducción por adquisición de la vivienda habitual del causante en los siguientes términos: "c) En las adquisiciones de la vivienda habitual del causante, se aplicará, con el límite de 150.000 euros para cada sujeto pasivo, una reducción del 95 por 100 del valor de dicha vivienda, siempre que los causahabientes sean el cónyuge, ascendientes o descendientes de aquel, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento, y que la adquisición se mantenga durante los cinco años siguientes al



*mantinga durant els cinc anys següents a la defunció del causant, llevat que morira l'adquirent dins d'aqueix termini".*

El consultant va formalitzar un contracte d'arrendament per un període de cinc anys. Es formalitza a més un contracte d'opció de compra, assenyalant-se en l'escrit que aquest es pacta "a posteriori". S'indica a més en l'escrit que "una vegada transcorreguts més de 5 anys des de la data de defunció del causant, s'exercita l'opció de compra".

El que exigeix la lletra c) de l'article 10.U de la Llei 13/1997, com a requisit és que l'adquisició es mantinga durant els cinc anys següents a la defunció. En conseqüència, escau analitzar el principi i la fi de l'adquisició pel consultant. L'article 609 del Codi Civil disposa: "La propietat s'adquireix per ocupació. Alhora, la propietat i els altres drets reals sobre els béns s'adquireixen i transmeten per llei, per donació, per successió testada i intestada, i per conseqüència de certs contractes mitjançant la tradició [...]". A la vista de les dades aportades pel consultant, l'immoble es va transmetre mitjançant successió. La data d'adquisició de l'habitatge rebut per herència serà la de la seua adquisició per herència, segons les normes del Codi Civil, que es produeix amb caràcter derivatiu amb l'acceptació de l'herència, si bé els efectes subsegüents es retrotrauen a la mort del causant, d'acord amb l'article 989 del Codi Civil. En definitiva, una vegada acceptada l'herència, s'entén que l'adquisició es va produir en el moment de la defunció del causant.

Quant a la transmissió posterior d'aquest, s'assenyala en l'escrit de consulta, que es va establir un contracte d'opció de compra, que es va exercitar. El contracte d'opció de compra és un contracte atípic, no regulat en el Codi Civil, encara que ve reconegut a efectes registrals en l'article 14 del Reglament Hipotecari, havent de considerar-se

fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo".

El consultante formalizó un contrato de arrendamiento por un periodo de cinco años. Se formaliza además un contrato de opción de compra, señalándose en el escrito que éste se pacta "a posteriori". Se indica además en el escrito que "una vez transcurridos más de 5 años desde la fecha de fallecimiento del causante, se ejercita la opción de compra".

Lo que exige la letra c) del artículo 10 Uno de la Ley 13/1997 como requisito es que la adquisición se mantenga durante los cinco años siguientes al fallecimiento. En consecuencia, procede analizar el principio y el fin de la adquisición por el consultante. El artículo 609 del Código Civil dispone: "La propiedad se adquiere por ocupación. Asimismo la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición [...]". A la vista de los datos aportados por el consultante el inmueble se transmitió mediante sucesión. La fecha de adquisición de la vivienda recibida por herencia será la de su adquisición por herencia según las normas del Código Civil, que se produce, con carácter derivativo, con la aceptación de la herencia, si bien los efectos subsiguientes se retrotraen a la muerte del causante, de acuerdo con el artículo 989 del Código Civil. En definitiva, una vez aceptada la herencia, se entiende que la adquisición se produjo en el momento del fallecimiento del causante.

En cuanto a la transmisión posterior del mismo, se señala en el escrito de consulta que se celebró un contrato de opción de compra, que se ejercitó. El contrato de opción de compra es un contrato atípico, no regulado en el Código Civil, aunque viene reconocido a efectos registrales en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, debiendo considerarse admitido con base en el artículo 1255 del Código



admés amb base en l'article 1255 del Codi Civil, i la seua configuració és jurisprudencial. Se l'ha definit com un precontracte, en virtut del qual una part concedeix a l'altra la facultat exclusiva de decidir sobre la celebració o no del contracte principal de compravenda, que haurà de realitzar-se en un termini cert i en unes determinades condicions.

El contracte d'opció de compra pot ser autònom o independent o anar unit a un altre, generalment d'arrendament; però, qualsevol que siga la naturalesa jurídica d'aquesta modalitat d'arrendament al qual s'incorpora una opció de compra, la jurisprudència la configura com una relació atípica complexa en la qual els diferents elements que la formen apareixen entrelaçats i inseparablement units per la voluntat de les parts, i a la qual li és aplicable la normativa general continguda en el Codi Civil. En tal cas, aquest dret d'opció suposa una espècie de plus en el dret subjectiu que l'arrendador concedeix a l'arrendatari, i que consisteix en la facultat d'adquirir la propietat del bé arrendat.

Una vegada exercitada l'opció oportunament, aquesta s'extingeix i queda consumada, i per tant, es perfecciona el contracte de compravenda. L'adquisició de la propietat es produeix amb la compravenda (article 609 del Codi Civil). És en aqueix moment quan es produeix el canvi de titularitat sobre el bé, que passa de l'anterior amo (que al seu torn ha sigut l'arrendador i concedent de l'opció) a l'actual (arrendatari fins a aqueix moment i optant en el contracte d'opció).

Per tant, el que exigeix la lletra c) com a requisit és que l'adquisició de l'immoble pel consultant es mantinga durant els cinc anys següents a la defunció, circumstància que s'ha donat en aquest cas, atés que es manifesta que l'exercici de l'opció de compra té lloc ja transcorregut el citat termini. Fins a aqueix moment l'arrendador, i concedent de l'exercici del dret d'opció de compra, en manté la titularitat, i per

Civil, y su configuración es jurisprudencial. Se le ha definido como un precontrato, 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 realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones.

El contrato de opción de compra puede ser autónomo o independiente o ir unido a otro, generalmente de arrendamiento, más cualquiera que sea la naturaleza jurídica de esta modalidad de arrendamiento al que se incorpora una opción de compra, la jurisprudencia los configura como una relación atípica compleja en la que los distintos elementos que la forman aparecen entrelazados e inseparablemente unidos por la voluntad de las partes y a la que le es de aplicación la normativa general contenida en el Código Civil. En tal caso, dicho derecho de opción supone una especie de plus en el derecho subjetivo que el arrendador concede al arrendatario, y que consiste en la facultad de adquirir la propiedad del bien arrendado.

Una vez ejercitada la opción oportunamente, la misma se extingue y queda consumada, y por ende, se perfecciona el contrato de compraventa. La adquisición de la propiedad se produce con la compraventa (artículo 609 del Código Civil). Es en ese momento en el que se produce el cambio de titularidad sobre el bien, que pasa del anterior dueño (que a su vez ha sido el arrendador y concedente de la opción) y el actual (arrendatario hasta ese momento y optante en el contrato de opción).

Por tanto, lo que exige la letra c) como requisito es que la adquisición del inmueble por el consultante se mantenga durante los cinco años siguientes al fallecimiento, circunstancia que se ha dado en este caso, dado que se manifesta que el ejercicio de la opción de compra tiene lugar ya transcurrido el citado plazo. Hasta ese momento el arrendador, y



tant la seua adquisició. És en el moment en el qual s'exercita l'opció de compra, quan es produeixen els efectes jurídics de la translació del domini, a favor del fins llavors arrendatari.

Cosa que comunique a vosté amb efectes vinculants, conforme al que es disposa en l'apartat 1 de l'article 89 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.

concedente del ejercicio del derecho de opción de compra, mantiene la titularidad del mismo, y por tanto su adquisición. Es en el momento en el que se ejercita la opción de compra cuando se producen los efectos jurídicos de la traslación del dominio, a favor del hasta entonces arrendatario.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.