

# Arrendamiento de vivienda con opción de compra: disparidad de criterio entre las diferentes administraciones tributarias a efectos del IRPF.

## MARZO 2023

Resulta corriente desde hace un tiempo atrás la práctica de la modalidad de adquisición de vivienda por medio de una fórmula mixta entre el contrato de alquiler y el de compraventa: el arrendamiento con opción de compra. Este tipo de contrato engloba las características de los dos precitados, permitiendo a un inquilino continuar con su arrendamiento, pero con la particular existencia de una opción para ejercitar la compraventa del inmueble por un precio establecido que se vería minorado en las cantidades abonadas en concepto de alquiler hasta el momento de la compra.

El pasado 21 de junio de 2022, el Tribunal Supremo declaró, en su sentencia 803/2022, un cambio de criterio acerca de la imputación de las rentas procedentes de la concesión de la opción de compra presente en este tipo de contratos, determinando su debida imputación como ganancia patrimonial en la renta del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF) en el momento de la concesión de la misma, rompiendo con el criterio vigente hasta la fecha en Territorio Común que determinaba su inclusión en la base general del Impuesto.

Si bien esta es la pauta expuesta por el Alto Tribunal, en los tres territorios forales del País Vasco la praxis es otra, resultando interesante analizar la heterogeneidad de los criterios aplicados en cada uno de estos y en Territorio Común ante un supuesto de hecho tan corriente en la práctica tributaria:

En el **Territorio Histórico de Bizkaia** el criterio a aplicar difiere de lo previamente expuesto. Así, la Hacienda Foral de Bizkaia, si bien coincide en la calificación del rendimiento obtenido por la concesión de estas opciones de compra como ganancia patrimonial, establece como momento de devengo de ese incremento el período impositivo en el que se ejercita la opción de compra por el adquirente al entenderlo como el instante en el que efectivamente se produce la alteración en el patrimonio del contribuyente y debiendo imputarse la ganancia, por tanto, en ese ejercicio<sup>1</sup>.

Para determinar esta imputación, alude a la reiterada teoría del título y el modo (avalada por el propio Tribunal Supremo) según la cual, la simple celebración de un contrato de compraventa no conlleva la transmisión del dominio de la cosa vendida hasta el momento en el que se produce la entrega de la misma. Por tanto, es a partir de esa entrega cuando cabe entender transmitida la propiedad y, consecuentemente, cuando el importe abonado como opción de compra comienza a tener relevancia fiscal, al ser el momento en el que verdaderamente se produce la alteración patrimonial.

Ahora bien, si atendemos al criterio dispuesto tanto en el **Territorio Histórico de Gipuzkoa como en el de Araba**<sup>2</sup>, se diferencia de los anteriores y coincide con el ya superado criterio dispuesto previamente en Territorio Común.

Así, sendas Haciendas Forales establecen que la suscripción de un contrato de compraventa con opción de compra da lugar a dos alteraciones patrimoniales diferenciadas:

En primer lugar, se produce, para el propietario del inmueble, en el momento de la concesión de la opción de compra, una ganancia patrimonial por el importe de la opción de compra en sí misma. Este importe debe integrarse en la parte general de la base imponible del ejercicio al no derivar propiamente de una transmisión, en el momento de su concesión.

Posteriormente, y una vez ejercitada la opción, se produciría la transmisión del inmueble por el propietario y la consecuente nueva ganancia o pérdida patrimonial derivada de la misma, la cual, ahora sí, deberá ser integrada en la base del ahorro del propietario transmitente del bien en cuestión en el ejercicio en el que efectivamente se realice (lógicamente, no se computará como valor de transmisión el correspondiente a la concesión de la opción de compra por el que ya se tributó previamente).

Por lo tanto, y en lo que aquí nos ocupa, la ganancia patrimonial derivada de la opción de compra presente en el contrato debe integrarse en la base imponible general en el ejercicio en el que se concede.

Tal y como se ha expuesto al inicio, el criterio seguido en **Territorio Común** es, ahora, diferente a cualquiera de los aplicados en los territorios forales. De este modo, al igual que sucede en Gipuzkoa y Araba, la ganancia patrimonial derivada de la concesión de la opción de compra debe entenderse producida en el ejercicio en que se formaliza e incluirse en la base imponible del IRPF de este, si bien, y a diferencia esta vez de lo señalado en los territorios vascos, debe incluirse como renta del ahorro.

Y precisamente se debe integrar en la renta del ahorro, en palabras del Alto Tribunal, *“por implicar una transmisión, fundada en la traditio, derivada de la entrega de facultades propias del derecho de propiedad a las que temporalmente renuncia el titular”*.

---

2 Consulta de la Hacienda Foral de Araba de fecha 28 de julio de 2011.

En definitiva, este tipo de contrato, tan corriente hoy en día en el ámbito jurídico, presenta diferentes consecuencias en función del territorio en el que el concedente de la opción de compra tenga su domicilio fiscal debiendo tener presentes las implicaciones que se derivan en cada uno de ellos de cara a cumplir debidamente con las obligaciones fiscales en cada caso.

No obstante lo anterior, y dado el poco tiempo transcurrido desde la sentencia del Tribunal Supremo, así como el variable y cambiante criterio en la materia, conviene estar pendiente a los próximos pronunciamientos de las Haciendas Forales y su posible adecuación a las pautas establecidas por esta nueva resolución, si bien queremos destacar que la Hacienda Foral de Gipuzkoa se ha pronunciado en consulta tributaria vinculante de fecha posterior (13 de octubre de 2022) a la referida sentencia del Alto Tribunal manteniendo su criterio expuesto anteriormente, imputación en la base imponible general de una ganancia patrimonial en el momento de la concesión de la opción de compra.

Pablo Gurruchaga Revuelta



## **BILBAO**

Alda. Urquijo, 4-6ª Planta  
48008 Bilbao

Tel. 94 416 52 68

e-mail: [euskaltax@euskaltax.com](mailto:euskaltax@euskaltax.com)

[www.euskaltax.com](http://www.euskaltax.com)

**Los comentarios expuestos contienen aspectos informativos, sin que constituyan opinión profesional o asesoramiento jurídico alguno. Si está interesado en obtener información adicional o aclaración sobre el contenido, puede ponerse en contacto.**