

## CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

## **TRIBUTACIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA SOBRE UN INMUEBLE**

Una sentencia del TSJ de Castilla-La Mancha de 5 de febrero de 2016 trata esta cuestión de forma muy didáctica, de ahí que considerándola de interés para nuestros clientes, le resumamos como sigue:

### **Resumen**

La concesión de la opción de compra produce en el concedente de la misma una ganancia patrimonial que nace en el momento de su concesión y cuyo importe viene determinado por el valor efectivamente satisfecho, y no tiene un período de generación ligado a la fecha de adquisición del inmueble. El contrato de opción tiene carácter autónomo respecto de la posterior transmisión de la finca que producirá una ganancia o pérdida de patrimonio.

### **El asunto**

En recientes sentencias, entre otras, AN 19.02.2014, la jurisprudencia se ha pronunciado sobre el alcance tributario de los **contratos de opción de compra** entendiendo que mediante tal opción el concedente otorga al optante la facultad de decidir sobre la celebración de un contrato de compraventa, y a cambio el concedente se obliga a no disponer del bien durante el plazo de opción. No se necesita actividad posterior de las partes para desarrollar la opción, bastando la voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme, perfecto y en estado de ejecución, obligatorio para el cedente y sin necesidad de más actos, lo que marca la diferencia con el *pactum de contrahendo*<sup>1</sup>.

A efectos tributarios el concedente no entrega el dominio del bien, sino la facultad de decidir su adquisición en el plazo establecido, renunciado, a su vez, a disponer sobre el bien durante el plazo del ejercicio de la opción. Así, la relación contractual entre ambas partes no constituye un único contrato de compraventa futura, ni fiscalmente una sola relación contractual, sino **dos relaciones contractuales autónomas** que dan origen a dos hechos imposables diferenciados. La opción de compra se concede a cambio de un precio, la prima, que aunque pudiera considerarse 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 bien objeto de la opción: es la contraprestación por la limitación que asume el cedente de sus facultades dominicales.

En relación a la **naturaleza jurídica** de este contrato de opción de compra, el TS recuerda su carácter de contrato preparatorio y el compromiso al que se obliga el cedente de la opción, en orden a la no disposición del bien durante el plazo de la opción, señalando que 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 (CC art. 1255), 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 optante. Por el contrato de opción de compra el optante adquiere un **derecho**, consistente en decidir unilateralmente respecto a la realización de la compra, y para el cedente surge la correspondiente obligación de venta 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.

Sentado lo anterior, y desde la perspectiva tributaria del IRPF, teniendo en cuenta que la normativa del impuesto define las **ganancias y pérdidas patrimoniales** como las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente puestas de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de la composición de aquél, excepto cuando deban calificarse como rendimiento (LIRPF art. 33.1), la concesión de una opción de compra sobre un inmueble supone un ejercicio y limitación del *ius disponendi*<sup>2</sup> de su titular, que representa una **alteración en la composición del patrimonio** del propietario del bien, situación susceptible de ser incluida en el concepto de alteración patrimonial previsto en la normativa del IRPF, por lo que la renta obtenida es una ganancia patrimonial que tributa de manera independiente a la que, en su caso, se obtenga por la posterior alteración patrimonial devengada con ocasión de la venta.

<sup>1</sup> *Se refiere a un contrato o acuerdo preliminar en el que las partes se comprometen a negociar un futuro contrato o acuerdo formal sobre alguna materia determinada.*

<sup>2</sup> *Disposición ilimitada de un bien.*