

*" Soluciones de Ley a su alcance "*

## ASPECTOS FISCALES: ALQUILER CON OPCION DE COMPRA

El contrato se compone de dos negocios jurídicamente independientes, pero vinculados el uno al otro ya que el ejercicio del segundo, la *opción de compra*, lleva inexorablemente a la finalización del primero, el alquiler. Por tanto,

- a) **Contrato de arrendamiento** regulado por la **Ley de Arrendamientos Urbanos**.
- b) La **opción de compra** regulada por nuestro derecho civil establecido en el **Código Civil**.

La suma de ambos establece un **derecho a favor del inquilino-optante** a arrendar el inmueble durante un determinado periodo de tiempo a cambio del pago de una renta y una opción a adquirir el activo inmobiliario por un precio cierto y durante un plazo previamente pactado entre las partes.

La **actual regulación que sobre la fiscalidad** de estos contratos se establece afecta especialmente a los arrendamientos con opción de compra establecido sobre viviendas, en los que la imposición indirecta recaerá sobre la persona física que tendrá la consideración de consumidor final y para quién el coste del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante IVA) **representará un encarecimiento en el precio del alquiler de la vivienda que hará a este tipo de contrato más gravoso que el contrato de alquiler sin opción de compra** (que estaría exento de IVA).

Es relevante indicar que mientras que en la Ley de Arrendamientos Urbanos el **alquiler de viviendas tiene una duración mínima y obligatoria de cinco años**, la **opción de compra** puede pactarse por un plazo inferior, pero ello no obsta a que el inquilino tiene el derecho, en cualquier caso, a permanecer en el inmueble hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

### a) FISCALIDAD

La situación fiscal de estos contratos ha mejorado últimamente, aunque no se puede dar por conseguida la neutralidad impositiva con la compraventa, de tal forma que esta vía de adquisición de una vivienda no perjudique ni al vendedor ni, mucho menos, al inquilino-adquirente de la vivienda.

#### a.1) Criterios anteriores de la Dirección General de Tributos

##### a.1.1) **Contrato de Alquiler (Exento de IVA, como regla general)**

Respecto al contrato de arrendamiento de vivienda, está sujeto y exento de IVA, salvo en contadas excepciones, y por tanto, el **inquilino de la vivienda no soportará sobre el alquiler imposición alguna**. Sin embargo, ello supone que el **propietario del inmueble, no tendrá derecho a la deducción del IVA pagado por ese inmueble**, salvo en la parte que le pueda permitir, en su caso, la aplicación de la regla de prorata.

##### a.1.2) **Opción de Compra (Sujeta al IVA, lo constituye es un empresario sujeto pasivo del IVA)**

La **opción de compra** se configura como una **prestación de servicios** que, en la medida en que

*" Soluciones de Ley a su alcance "*

sea realizada por un sujeto pasivo del impuesto, **estará siempre y en todo caso sujeta al IVA al tipo general**, es decir, al **16%** y ello con independencia del bien sobre el que se constituye el derecho. Por tanto, se deberá repercutir IVA, tanto si se trata de un bien cuya posterior transmisión esté sometida a IVA como si no lo está. El hecho de que se ejerciera o no la opción de compra no afectaba para nada al IVA. Así, aunque se pactase que el precio pagado por la opción era a cuenta del precio de la vivienda, la administración tributaria venía considerando que se trataba de dos operaciones independientes. Por tanto, se debía repercutir el IVA sobre el precio acordado por las partes, sin descontar la prima de la opción. Esto suponía que para los particulares (que no gozaban de derecho a la deducción del impuesto por ser consumidores finales) se produjera una sobre imposición.

*Ej. Si el **precio de la compraventa** eran **1.000 €** y la **prima de opción** era de **100 €**, el comprador soportaba un IVA al **16% sobre 100 €** y otro al **7% sobre 1.000 €**, aunque se descontase del precio la prima de la opción pagada.*

#### **a.1.3) Alquiler + Opción de Compra (Alquiler tributa al 16% y la venta posterior al 7%)**

Se refiere a los supuestos establecidos en el **Art. 20.23b) d) de LIVA**. En dicho precepto se regulan los contratos de arrendamiento de viviendas con opción de compra, en donde la norma señala que estos contratos estarán sujetos a IVA atendiendo a la naturaleza del elemento que se alquila. Así, **"estarán sujetos y no exentos del IVA cuando la entrega del bien objeto del contrato de arrendamiento esté sujeta y no exenta del impuesto"**.

*Un **alquiler con opción de compra** realizado por el promotor de la vivienda en la medida en que el ejercicio de la opción signifique una primera transmisión estará sujeta al IVA, **al tipo general del 16%**.*

*Posteriormente, y suponiendo que se produzca la transmisión de la vivienda, se repercutirá el IVA al **7% sobre el valor de la contraprestación establecida**, sin descontar ni lo pagado por alquiler, ni por la prima, ni sus correspondientes impuestos. **Se trataba de una opción con un sobre coste fiscal**.*

## **a.2) Cambio de Criterio**

### **a.2.1) Rectificación de facturas**

En 2007, y como consecuencia del inicio de la crisis de crédito y a que algunas comunidades autónomas empiezan a fomentar institucionalmente los contratos de alquiler con opción de compra, se produce un cambio en la interpretación de la norma por parte de la Dirección General de Tributos. Así la DGT señala la posibilidad de recuperar el IVA soportado al 16% y traspasarlo al 7% mediante el

*" Soluciones de Ley a su alcance "*

procedimiento de rectificación de facturas establecido en el **Art. 89 LIVA** en caso de que se ejerza la opción de compra.

**Ej.** Un particular ha soportado durante **2 años un alquiler de 2.000 € al 16%** y de este importe se establece que el 50% irá a cuenta del precio en el caso del ejercicio de la opción, es decir, **1.000 €** en el momento de la compraventa por **10.000 €**.

**10.000 € se le aplicará el 7%**, sin embargo, como parte de los alquileres van a cuenta del precio total se deberá proceder a minorar el total 10.700,00 €, en 1.000 € (2.000 € \* 50%) como descuento del precio y en 160 (1.000 \* 16%) con lo que el importe a pagar por el arrendatario serán:

**9.540,00 €** (es decir, descontamos al precio con IVA lo ya abonado 10.700,00 € - 1.160,00 €).

### **a.3) Plazo para ser considerada primera transmisión**

**¿Qué ocurre cuando en el contrato de alquiler con opción de compra se produce un cambio de inquilino una vez transcurridos los dos primeros años de contrato?**

De acuerdo con la **interpretación realizada por la DGT** en su **consulta vinculante V0784-06 de 21.04.2006 y más recientemente en la V1944-08 de 27.10.2008**. Esta interpretación propugnaría que, una vez transcurridos los dos primeros años de alquiler, si se produce un cambio de inquilino, el posterior arrendamiento y venta, en su caso, a este nuevo inquilino estaría sujeto y exento de IVA. La consecuencia sería que, aunque se firmase un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra, al no poder estar la futura venta sujeta y no exenta del IVA, este nuevo contrato de alquiler estaría exento de IVA. Este hecho favorece al inquilino, que no soportará IVA al 16% por el alquiler, pero perjudicará al promotor que, posiblemente, deberá verse obligado a realizar un autoconsumo interno de bienes, a valor de mercado, y por tanto, proceder a ingresar una parte del IVA que en su momento se sedujo cuando realizó la promoción inmobiliaria.

La **segunda interpretación es la que aboga la enmienda de aclaración y modificación**, amparándose en la literalidad del párrafo tercero del apartado 22 del Art. 20 de la Ley del IVA, considera que en los contratos del alquiler con opción de compra no debería aplicar al plazo de los dos años tal como se desprende del texto. **La enmienda aclaratoria y modificativa, propone un límite temporal, estableciéndose en un periodo de 10 años.**

También conviene analizar el contenido de la resolución de la **DGT V1960-08 de 28.10.2008** un día después de la **V1944-08** a la que nos referíamos anteriormente, en donde la DGT parece opinar lo contrario (cabe destacar que ambas resoluciones resultan un tanto confusas en este punto y se interpretan más por lo que no dicen que por lo que efectivamente se responde).

*" Soluciones de Ley a su alcance "*

Dicha cuestión se encuentra sobre la mesa y sus repercusiones en uno o en otro sentido son relevantes, por lo que es de esperar que, si se quiere regular la fiscalidad indirecta de los arrendamientos con opción de compra durante este año, este punto quede solventando y zanjado en la futura regulación.

**a.4) Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados:**

Cabría plantear la posibilidad de la tributación de la operación por el IAJD al tipo del 1% para el supuesto de que la **opción de compra se formalizara en escritura pública**, en cuyo caso se cumplirían los tres requisitos para la tributación por el IAJD, ya que el documento:

- Se realizará en escritura pública.
- Sería evaluable económicamente, y **no esté sujeto a TPO u OS, ni al ISD.**
- Sería inscribible en el registro de la propiedad.

**a.5) Conclusiones:**

Existen diferentes opciones dependiendo de cómo se configure el contrato de arrendamiento con opción de compra y dependiendo de ésta la fiscalidad será diferente:

- ✚ El contrato por el que se paga una **prima de inicio por la opción**, esta prima tributaria junto al alquiler al tipo del 16% y cuando se produzca el ejercicio de la opción, al precio de la venta se descontará la opción pagada al 16% y se repercutirá el IVA al 7%.
- ✚ Lo mismo ocurrirá cuando no exista precio de la opción, pero se determine que **una parte del precio del alquiler irá a cuenta de la opción de compra**, en este caso se rectificarán las facturas correspondientes al precio que iban, al 16%, y se refacturarán al 7%.
- ✚ En el caso de que se pactara que en el precio una parte fuera a cuenta de la futura compraventa y otra fuera por el alquiler, la DGT ha considerado que sobre la parte del precio se repercutirá el IVA al 7% y sobre el alquiler el IVA irá al 16%.

En el caso de ejercerse la opción de compra, no será precisa la rectificación de la factura, y en el caso en que la opción no se ejerza, debería devolverse al optante el importe pagado a cuenta de la compraventa con su correspondiente IVA.

- ✚ Cuando existe un **compromiso o una obligación por parte del inquilino a ejercer la opción de compra**, en este caso se considera que existe una transmisión de IVA, ya que el devengo del IVA no se produce por la transmisión, sino que éste puede devengarse, en un momento anterior en el tiempo, como sería la puesta a disposición.

*" Soluciones de Ley a su alcance "*

- ✚ Respecto a los supuestos de **autoconsumo interno de bienes**, estos se producirían e caso de **cambio de afectación de los bienes cuando el promotor deje de repercutir IVA como consecuencia de:**
  - El vencimiento de la opción de compra y no renovación de la misma por parte del inquilino.
  - Cambio de inquilino en el contrato de arrendamiento con opción de compra con la problemática que señalábamos anteriormente, ya que dependiendo de la interpretación que se realice, el nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra podrá estar o no sujeto a IVA.
  
- ✚ Con relación a la **regularización de bienes de inversión**, ésta se producirá en la transmisión y dependerá obviamente del número de años que hayan transcurrido desde el inicio del contrato de arrendamiento sujeto a la opción de compra y suponiendo siempre que la venta esté exenta de IVA.
  
- ✚ Un caso especial se producirá en el supuesto en que se hubiera iniciado **un contrato de alquiler con opción de compra, y esta opción no se hubiera renovado siguiendo el mismo inquilino con el arrendamiento**, pero sin derecho a la opción de compra y finalmente éste comprara. En este caso, nos encontraríamos con que en el momento en el que el alquiler deja de llevar IVA se produce un autoconsumo interno para el promotor, éste nuevo alquiler que ya no estará sujeto a IVA, se verá afectado por la regla de prorrata mientras que la venta final estará sujeta a IVA por tener la consideración de primera transmisión ya que el inquilino no ha variado durante todo el periodo.