

Tributación de la opción de compra

“La tributación de la opción de compra entraña una casuística muy amplia, que deberá ser siempre analizada minuciosamente”

Laura Vicente Calvo - José García Portillo
Abogada/o en el área tributaria
Ceca Magán Abogados

(E&J)

El **contrato de opción de compra** siempre ha entrañado especial complejidad, tanto por su singularidad como por las **implicaciones fiscales** derivadas del mismo. En este artículo analizaremos dichas implicaciones desde las ópticas de la tributación directa e indirecta en dos momentos diferentes: concesión de la opción de compra, por un lado, y ejercicio de la opción, por otro.

Concesión de la opción de compra

. Tributación directa

Cuando el otorgante de la opción es una **persona física**, la concesión de la citada opción pone de manifiesto una ganancia patrimonial en **el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** (“IRPF”), cuyo importe se determina por la contraprestación que percibe.

Ahora bien, a pesar de que la calificación de esta renta como ganancia patrimonial no ha sido una cuestión controvertida, sí lo ha sido la base imponible del IRPF en la que dicha ganancia debe integrarse; si en la general o en la del ahorro. Esta diferenciación tiene una relevancia considerable teniendo en cuenta los diferentes tipos impositivos que resultan de aplicación a las ganancias patrimoniales integradas en una u otra base.

Hasta el pasado mes de junio de 2022, la Dirección General de Tributos (“DGT”), entre otras, en las contestaciones a las consultas vinculantes V2919-19, V0552-20, V3322-20 y V2347-21, había venido interpretando que las ganancias patrimoniales procedentes del otorgamiento de un derecho de opción de compra **debían integrarse en la base imponible general del IRPF**, al entender que no procedían de la transmisión de bienes o derechos.

La interpretación realizada por la DGT tenía su fundamento en lo expuesto por nuestro Tribunal Supremo (“TS”) en las Sentencias de 29 de junio de 2015 (recurso núm. 141/2015) y 18 de junio de 2020 (recurso núm. 5332/2017).

En dichas sentencias, el TS vino a poner de manifiesto que el derecho que se transmitía al otorgar una opción de compra (esto es, el derecho a comprar un bien a un determinado precio) **nació ex novo en el momento de concesión de la opción de compra**. Por tanto, llegaba a la conclusión de que la ganancia derivada de la concesión de la opción de compra se debía integrar en la base imponible general del IRPF. No obstante, dicha interpretación tenía su fundamento en la redacción de una norma que **ya no está en vigor**: el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, y que hacía depender la calificación de la ganancia del periodo de generación de la misma, integrándose en la base imponible del ahorro solo cuando procedieran de la transmisión de elementos patrimoniales que hubieran permanecido en el patrimonio del transmitente durante, al menos, un año.

La interpretación sostenida hasta el mes de junio de 2022 por la DGT **ha quedado sin efecto** a raíz de las sentencias dictadas por el TS en fecha 21 de junio de 2022 (recursos núm. 7121/2020 y 7749/2020), en las que nuestro TS sienta como jurisprudencia que las ganancias patrimoniales derivadas de la concesión de opciones de compra sobre elementos patrimoniales se deben integrar en la base imponible del **ahorro tras la entrada en vigor de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre** (puesto que dicha normativa no condiciona la integración de una ganancia patrimonial en una u otra base a su periodo de generación).

Al margen de lo anterior, cuando el otorgante de la opción sea una **entidad** contribuyente del **Impuesto sobre Sociedades** (“IS”), el tratamiento a efectos del IS va a depender, como es lógico, del tratamiento contable que se otorgue a la contraprestación percibida por la concesión de la opción, sin que exista ninguna especialidad en la normativa del IS en relación con este tipo de contratos.

• **Tributación indirecta**

Como cualquier transmisión de bienes o derechos, la sujeción de la concesión de una opción de compra al **Impuesto sobre el Valor Añadido** (“IVA”) o al **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados** (“ITPAJD”) en su modalidad de **Transmisiones Patrimoniales Onerosas** (“TPO”) vendrá determinada por la condición del concedente.

De esta forma, en caso de que el concedente sea un **particular** (o un empresario o profesional que no actúe en el ejercicio de su actividad), la concesión del derecho de opción de compra quedará sujeta al ITPAJD-TPO. En este caso, la base imponible de este impuesto vendrá constituida por el precio pactado (prima satisfecha por el optante) o, a falta de esta, o si fuese menor, por el 5% de la base aplicable a dichos contratos; es decir, la base imponible del impuesto tiene como límite mínimo el 5% del precio que tendría que satisfacer el optante si ejercitara la opción de compra.

Por otro lado, la concesión de la opción de compra realizada por **empresarios o profesionales** en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales

constituirá una prestación de servicios sujeta al IVA, siendo su base imponible la contraprestación acordada por el ejercicio de la opción (dicha prestación de servicios será independiente de la posterior transmisión de los bienes o derechos).

No obstante, si en el momento en que se acuerda la concesión de la opción de compra el optante se compromete formalmente al ejercicio de la misma, la calificación de esta operación a efectos del IVA no sería la de prestación de servicios sino de entrega de bienes, en cuyo caso, a la operación le serían de aplicación todas las normas previstas para la transmisión del bien en cuestión (inmuebles, acciones, etc.). En este mismo sentido se ha pronunciado también la DGT, entre otras, en las contestaciones a consultas vinculantes V3281-18, V1737-19 y V2941-21.

Por otro lado, en el supuesto de que la concesión de la opción de compra esté sujeta al IVA, y, por tanto, no sujeta a TPO, dicha concesión podría quedar sujeta al ITPAJD en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”) **siempre que la concesión de la opción se efectúe a través de escritura pública y dicho acto sea inscribible en un Registro Público**, como ocurre, por ejemplo, en el supuesto de concesión de opciones de compra sobre bienes inmuebles, que son inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Ejercicio de la opción de compra

• Tributación directa

En el caso de que el transmitente sea una **persona física** contribuyente del IRPF, la transmisión del bien o derecho como consecuencia del ejercicio de la [opción de compra](#) va a suponer una nueva alteración patrimonial susceptible de generar una ganancia o pérdida patrimonial. El valor de transmisión del bien o derecho será el efectivamente satisfecho por el optante.

En el caso de que se haya pactado que la prima pagada por la concesión de la opción de compra se descuenta del precio de venta, dicha prima constituirá un **menor valor** de transmisión a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que se derive de la citada transmisión.

Lo mismo ocurriría en caso de que se hubiera suscrito un contrato de arrendamiento con opción de compra en el que se hubiera acordado que el importe satisfecho en concepto de arrendamiento se descontase del precio de transmisión, si finalmente se ejercitase la opción.

En este mismo sentido se ha pronunciado la DGT, entre otras, en las contestaciones a las consultas vinculantes V1105-17, V3322-20 o V0021-22.

Por su parte, si el transmitente fuera un **contribuyente del IS**, lo explicado en el apartado correspondiente a la concesión de la opción de compra es trasladable a este punto: el tratamiento a efectos fiscales dependerá del tratamiento contable que se haya dado al contrato de opción de compra.

• **Tributación indirecta**

La tributación de la transmisión derivada del ejercicio de la opción de compra en el IVA o en el ITPAJD también dependerá de la condición del transmitente de los bienes.

De esta forma, cuando el transmitente fuera un **particular** o un empresario o profesional no actuando en el desarrollo de su actividad, la transmisión de los bienes quedará sujeta a **ITPAJD-TPO**.

En este caso, en nada afectaría a efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto la cantidad abonada por la concesión de la opción de compra, o, en su caso, por el arrendamiento, ni aun en el supuesto de que se hubiera pactado que dichas cantidades fueran descontadas del valor de transmisión de los bienes, ya que la base imponible de este impuesto estará constituida por el valor real de los bienes transmitidos o, en caso de que se tratase de bienes inmuebles, por el valor de referencia catastral de estos, sin que pueda detrarse cantidad alguna de dichos valores. En este sentido se ha pronunciado también la DGT en la contestación a la consulta vinculante V2821-21.

Por otro lado, en caso de que el transmitente fuera un **empresario o profesional actuando como tal**, la transmisión de los bienes quedará sujeta al **IVA**. En este caso, la base imponible del impuesto quedaría constituida por la contraprestación total satisfecha por el adquirente con ocasión de la entrega. Por tanto, si se pactó que el importe satisfecho por la concesión de la opción, o en su caso, el importe satisfecho por el arrendamiento fuera descontado del precio de venta acordado, dicho importe no formaría parte de la base imponible del IVA. En definitiva, lo que se debe tener en cuenta para determinar la base imponible del IVA es la contraprestación efectivamente satisfecha por el adquirente con ocasión del ejercicio de la opción. Así lo ha interpretado también la DGT en la contestación consulta vinculante V1438-14.

Tras esta exposición, se ha puesto de manifiesto lo que adelantábamos en la introducción del artículo: la tributación de la opción de **compra entraña una casuística muy amplia**, que deberá ser siempre analizada minuciosamente.