

Resultados

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado

Nº de consulta	V0488-25
Órgano	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
Fecha salida	25/03/2025
Normativa	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2
Descripción de hechos	La consultante dispone de un plazo de dos años para reinvertir las ganancias obtenidas por venta de su vivienda habitual en la compra de una nueva vivienda habitual en construcción. Dado que la escritura de compraventa se va a otorgar más tarde, ahora se va a firmar opción de compra con entrega del importe de la reinversión.
Cuestión planteada	Si dicha opción de compra tributa por la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
Contestación completa	En relación con la cuestión planteada resulta de aplicación el artículo 31.2 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre)–en adelante TRLITPAJD–que establece que: «2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.». Para que la opción de compra quede sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados debe cumplir las siguientes condiciones: - Tratarse de una escritura pública. - Tener contenido u objeto valuable. - Ser inscribible en el Registro de bienes muebles. - No estar sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ni a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas o de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). Si dicha opción no se documenta en escritura pública ya estaría incumpliendo uno de los requisitos y por lo tanto no tributaría por actos jurídicos documentados. Si se documenta en escritura pública cumpliría el hecho de ser una escritura pública, tener contenido valuable y no estar sujeta al Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones ni a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas o de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), ahora bien, la única duda es si dicha escritura sería inscribible, cosa que parece poco probable, dado que se trata de una opción de compra sobre una vivienda aún no construida, y, por tanto, no inscrita en el Registro de la Propiedad. No obstante, si fuera inscribible, cumpliría todos los requisitos que establece el artículo 31.2 del TRLITPAJD y la escritura de opción de compra quedaría sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados; en caso

contrario, al no cumplir uno de los requisitos, no quedaría sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados.

CONCLUSIONES:

Primera: Si la opción de compra no se documenta en escritura pública ya estaría incumpliendo uno de los requisitos y por lo tanto no tributaría por actos jurídicos documentados.

Segunda: Si la opción de compra se documenta en escritura pública cumpliría el hecho de ser una escritura pública, tener contenido valuable y no estar sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ni a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas o de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD):

Tercera: Sin embargo, resulta poco probable que la opción de compra sea inscribible, dado que se trata de una opción de compra sobre una vivienda aún no construida, y, por tanto, no inscrita en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, si fuera inscribible, cumpliría todos los requisitos que establece el artículo 31.2 del TRLITPAJD y la escritura de opción de compra quedaría sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados.

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.