

Resultados

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes**

Documento seleccionado

Nº de consulta V0805-26

Órgano SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

Fecha salida 13/04/2026

Normativa TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2

Descripción de hechos En fecha 28/01/2026 los partícipes de la entidad consultante han suscrito la venta de parte de sus participaciones sociales. En unidad de acto a la venta y, en protocolo al margen se ha formalizado escritura de elevación a público de contrato privado de opción de compra, por el que el comprador de las participaciones sociales otorga un derecho de opción de compra sobre las participaciones adquiridas a favor de la consultante durante los tres próximos años. Se ha pactado expresamente que la opción de compra a favor de la consultante es intransferible y de carácter gratuito, sin precio o prima alguna. La opción de compra es un hecho no inscribible en el Registro Mercantil.

Cuestión planteada Tributación de la elevación a público del contrato de opción de compra en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Contestación completa En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro Directivo informa lo siguiente:

Respecto a la cuestión planteada resultan de aplicación los siguientes preceptos del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante TRLITP– aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre):

“Artículo 7.

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

(...)”

“Artículo 31

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

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, 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 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.

(...)”.

Por su parte, la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOE de 19 de diciembre), establece:

“Artículo 1. Naturaleza y objeto.

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, de naturaleza directa y subjetiva, grava los incrementos patrimoniales obtenidos a título lucrativo por personas físicas, en los términos previstos en la presente Ley.”

“Artículo 3. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible:

(...)

b) La adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito, «intervivos».

(...)

2. Los incrementos de patrimonio a que se refiere el número anterior, obtenidos por personas jurídicas, no están sujetos a este impuesto y se someterán al Impuesto sobre Sociedades”.

Conforme a los preceptos anteriores, en el presente caso, el contrato de opción de compra no quedará sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados –en adelante, ITPAJD– ya que, de acuerdo con la información aportada en el escrito de consulta, no se trata de una operación onerosa sino gratuita.

Por su parte, la constitución del derecho de opción de compra tampoco quedará sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones –en adelante, ISD–, por tratarse de la adquisición de un derecho obtenido a título lucrativo por una persona jurídica.

En cuanto a la posible sujeción de la escritura pública que documenta el contrato de opción de compra a la cuota variable de documentos notariales de la modalidad actos jurídicos documentados del ITPAJD, conforme al artículo 31.2 del TRLITP la sujeción exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Tratarse de una primera copia de una escritura o un acta notarial.
- Tener por objeto cantidad o cosa valuable.
- Contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Industrial o Registro de Bienes Muebles.
- Contener actos o contratos no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias.

Luego, aunque el contrato de opción de compra se documente en escritura pública, primera copia de una escritura notarial con contenido valuable, y no quede sujeto al ISD ni a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, no quedará sujeta la escritura al concepto cuota variable del documento notarial de la modalidad de actos jurídicos documentados, al faltarle uno de los requisitos que determinan la sujeción al mismo, pues no concurre el requisito de la inscribibilidad, al no tener la operación planteada acceso a ninguno de los registros públicos a que se refiere el artículo 31.2 del TRLITPAJD.

CONCLUSIONES:

Primera: El contrato de opción de compra no quedará sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, ya que no se trata de una operación onerosa sino gratuita.

Tampoco quedará sujeto al ISD, por tratarse de la adquisición de un derecho obtenido a título lucrativo por una persona jurídica.

Segunda: La escritura pública que documenta el contrato de opción de compra no quedará sujeta al concepto cuota variable del documento notarial de la modalidad de actos jurídicos documentados, pues no concurre el requisito de la inscribibilidad, al no tener la operación planteada acceso a ninguno de los registros públicos a que se refiere el artículo 31.2 del TRLITPAJD.

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.