

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

<b>NUM-CONSULTA</b>	V2066 -16
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	13/05/2016
<b>NORMATIVA</b>	Ley 19/1991 art. 10-1
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	Arrendamiento con opción de compra de inmueble.
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	Si, a efectos de la declaración del valor del inmueble en el Impuesto sobre el Patrimonio, una vez ejercida la opción de compra, procede descontar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados satisfecho con el arrendamiento.
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>En relación con la cuestión planteada, este Centro Directivo informa lo siguiente:</p> <p>El arrendamiento con opción de compra es un contrato complejo formado por contratos conexos: el de arrendamiento, el de la opción de compra y, en su caso, el de compraventa si el arrendatario ejerce el derecho de opción de compra.</p> <p>Desde la perspectiva del consultante, en este caso arrendatario, tanto el arrendamiento inicial como la opción de compra están sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo, respectivamente, con los artículos 7.1.b y 14.2 del Texto Refundido de la Ley del impuesto aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. Si en el primer caso la base imponible se habrá determinado en función del periodo de duración del contrato en los términos del artículo 10.2.e) del Texto Refundido, en el segundo y con arreglo al artículo 14.2 de la misma disposición se tomará como base, para la autoliquidación del citado tributo, el precio especial convenido para el ejercicio de tal derecho, si bien, de no existir o ser menor, se tomará el 5% de la base aplicable al contrato de compraventa.</p> <p>Se trata, en definitiva, de gravámenes fiscales establecidos sobre contratos distintos y autónomos del de compraventa de la vivienda, cuyo precio de adquisición será el que como tal conste en la escritura de su transmisión, sin que proceda, por tanto, minorar dicho precio en el impuesto satisfecho con ocasión del arrendamiento.</p> <p>El mayor valor resultante del contraste entre dicho precio, el catastral y el que resultare, en su caso, de la comprobación administrativa, considerados a 31 de diciembre del ejercicio de que se trate, será el que habrá de prevalecer a efectos de la declaración del inmueble en el Impuesto sobre el Patrimonio conforme establece el artículo 10.1 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, reguladora del impuesto.</p> <p>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.</p>