

NOCIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CON OPCIÓN DE COMPRA

El contrato de arrendamiento con opción de compra es un contrato mixto que participa de la naturaleza de las dos modalidades que lo componen. Debe distinguirse sin embargo, según se trate de viviendas o de locales de negocio, debido a que los primeros deberán sujetarse a las normas imperativas recogidas en la LAU sin que la opción de compra pueda modificar las mismas, a diferencia de los segundos (local) en los que existirá absoluta libertad de pacto para la redacción de la referida cláusula.

Además es necesario tener en cuenta que para que produzca efectos respecto de terceras personas será necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad, cumpliendo los requisitos del art. 14 del Reglamento Hipotecario, debiendo tener especial cuidado en cuanto a su duración, ya que según el último apartado del citado precepto, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo del arrendamiento, pero caducará necesariamente en caso de prórroga tácita o legal del mismo.

Si el arrendatario no ejerce la opción, el arrendamiento seguirá con todos sus derechos y obligaciones, incluida la posible indemnización si hay desistimiento por cualquier otro motivo.

A continuación le redacto un ejemplo de cláusula que debe incluirse en el contrato de arrendamiento con opción de compra:

CLÁUSULA.- OPCION DE COMPRA:

Las partes convienen que transcurrido el plazo de duración del presente contrato, UN AÑO (o el plazo que sea), el arrendatario podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto del este arrendamiento, siempre que lo haga saber al titular del mismo, por conducto fehaciente dentro del mes anterior a la expiración del plazo.

Se fija como precio de venta de la vivienda para el supuesto de ejercicio de dicha facultad por el arrendatario, sin que se incluyan en él las rentas derivadas del arrendamiento; el de _____ EUROS (_____ €).

En caso de verificarse la venta del inmueble, ésta se llevará a cabo en escritura pública, libre de cargas y procediéndose al pago de la totalidad del precio convenido en el momento de su otorgamiento. Los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa serán de cuenta y cargo del comprador.

A instancia de cualquiera de las partes podrá procederse a la inscripción del presente contrato de arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad, corriendo los gastos de la misma a cargo de quien la inste. (En caso de que no se inscriba se debería reseñar que el concedente de la opción de compra está obligado a no celebrar, durante su vigencia, contratos incompatibles con la misma).

Por lo tanto, lo que debe expresarse en un contrato de opción de compra serán: la duración del mismo, el tiempo durante el que podrá ejercitarse dicha opción de compra (duración determinada), el precio del inmueble, el precio de cada mensualidad y el precio que deberá pagarse en el momento de ejercitar el derecho de opción de compra; las consecuencias de no ejercitar el derecho de opción de compra; se deberá reseñar el plazo y forma en el que debe notificar el arrendatario su voluntad de ejercitar el derecho de opción de compra, y la fecha en la que se formalizará la escritura pública, con las condiciones de la misma.

Además se hará constar que sólo se descontarán del precio los importes abonados hasta el momento en concepto de renta pero que se excluyen los importes entregados hasta el momento en concepto de gastos de luz, agua, comunidad, IBI, TRU, etc....

Por otro lado, en cuanto al TRATAMIENTO FISCAL EN EL IRPF DEL ARRENDADOR de las cantidades que perciba en concepto de renta mensual y de la cantidad fijada en concepto de concesión del derecho de opción, así como la posibilidad de descontar del precio de venta las cantidades recibidas en concepto de renta mensual durante la duración del contrato, a los efectos del cálculo de la ganancia patrimonial que se pudiera obtener en el caso de que el arrendatario ejerciese la opción de compra. 2.) Posibilidad de practicar la deducción por alquiler de vivienda habitual por parte del arrendatario hay que tener en cuenta que respecto de las rentas que percibe el arrendador por el arrendamiento de la vivienda, la presente contestación parte de la hipótesis de que el citado arrendamiento no constituye una actividad económica, al no manifestarse la concurrencia de los dos requisitos establecidos en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre) -en adelante LIRPF-, consistentes en que se cuente para el desarrollo de la actividad de arrendamiento con un local destinado de forma exclusiva a la gestión de la actividad y que se cuente al menos con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de dicha actividad. No cumpliéndose dichos requisitos, las rentas derivadas del arrendamiento referido tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario para el arrendador, según lo establecido en el artículo 22.1 de la LIRPF, que dispone que "tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.". Al respecto cabe recordar que los rendimientos del capital inmobiliario se clasifican como renta general a efectos del cálculo del Impuesto de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la LIRPF. Referente a la constitución de la opción de compra a favor del arrendatario y posteriormente, en su caso, respecto de la transmisión del inmueble, de

acuerdo con el artículo 33.1 de la LIRPF referido con anterioridad, la constitución de la opción de compra y, en su caso, la posterior transmisión del inmueble, al no realizarse dentro del ejercicio de una actividad económica, darán lugar a sendas alteraciones patrimoniales. El artículo 34 de la LIRPF establece como norma general en el cálculo del importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales: "1. El importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales será: a) En el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales. b) En los demás supuestos, el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso. 2. Si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo." Los valores de adquisición y de transmisión se determinarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la LIRPF, cuyo tenor literal es el siguiente: "Artículo 35. Transmisiones a título oneroso. 1. El valor de adquisición estará formado por la suma de: a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado. b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente. En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones. 2. El valor de adquisición a que se refiere el apartado anterior se actualizará, exclusivamente en el caso de bienes inmuebles, mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado. Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera: a) Sobre los importes a que se refieren los párrafos a) y b) del apartado anterior, atendiendo al año en que se hayan satisfecho. b) Sobre las amortizaciones, atendiendo al año al que correspondan. 3. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente. Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste." Por virtud del contrato de opción una de las partes, concedente de la opción, atribuye a la otra, beneficiaria de la opción, el llamado derecho de opción o mejor "facultad de configuración" en cuanto que se trata de una facultad que permite a quien la ostenta configurar en el futuro una relación jurídica a su favor que permite decidir, dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente, la celebración de un contrato, que en el caso de la opción de compra, es un contrato de compraventa. Ejercitada la opción de compra se consuma el contrato por el que se concedió y se perfecciona la compraventa (S.T.S. de 5 de noviembre de 2003). Ello determina que el contrato de opción de compra y la ulterior compraventa del inmueble como consecuencia del ejercicio de la opción dan lugar a dos alteraciones patrimoniales diferenciadas. La concesión de la opción de compra sobre un inmueble produce en el concedente una ganancia de patrimonio según lo dispuesto en el artículo 33.1 de la LIRPF, que nace en el momento de dicha concesión y que al no derivar de una transmisión, se clasifica como

renta general a efectos del cálculo del Impuesto de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la LIRPF. Su importe vendrá determinado por el valor efectivamente satisfecho siempre que no sea inferior al valor de mercado, en cuyo caso prevalecerá este. De este valor se deducirán los gastos y tributos inherentes a la operación que hayan sido satisfechos por el concedente. La imputación de la ganancia deberá efectuarse, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.1 de la LIRPF, en el período impositivo en el que tiene lugar la alteración patrimonial, en este caso, el período impositivo en el que se formalizó el derecho de opción de compra sobre la vivienda. Si posteriormente se ejercita la opción de compra en los términos convenidos, la transmisión del inmueble por su propietario (arrendador) ocasionará una nueva alteración patrimonial según lo dispuesto en el artículo 33.1 de la LIRPF. El importe de la ganancia o pérdida generada se determinará según lo dispuesto en el artículo 35 de la LIRPF, anteriormente transcrito. En este caso, las cuantías recibidas previamente por el arrendador en concepto de precio del derecho de opción de compra sobre dicho inmueble, así como las cantidades satisfechas por el arrendamiento del citado inmueble hasta el ejercicio de opción de compra se descontarán, si así se tuviera pactado, del precio total convenido por la transmisión de dicha vivienda, por lo que las rentas derivadas del arrendamiento de la vivienda así como el precio de la opción recibidos por el concedente constituirán un menor valor de transmisión de la vivienda a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que derive de la citada transmisión. Esta ganancia o pérdida patrimonial deberá imputarse, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.1 de la LIRPF, en el período impositivo en el que tiene lugar la alteración patrimonial, en este caso, el período impositivo en el que se ejerce la opción de compra por el adquirente y se deberá integrar en la base imponible del ahorro cuando el inmueble transmitido hubiera sido adquirido con más de un año de antelación a la fecha de transmisión, y en la base imponible general en el caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 48 y 49 de la LIRPF. 2.) Respecto de las cantidades que el arrendatario satisface en concepto de arrendamiento, el apartado 7 del artículo 68 de la LIRPF dispone que: "Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de: a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales, b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales." De lo anterior se concluye que, a efectos de poder practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual, se requiere que el contribuyente satisfaga cantidades en concepto de alquiler de su vivienda habitual durante el período impositivo, y que su base imponible sea inferior al límite que se legalmente se establece. En cualquier caso, dentro de la base de deducción se incluirán, además del importe del alquiler (incluidas las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido repercutidas al arrendatario por el arrendamiento con opción de compra), los gastos y tributos que corresponda satisfacer al arrendador

en su condición de propietario de la vivienda y que, según las condiciones del contrato de arrendamiento, le son repercutidos al arrendatario, tales como cuotas de la Comunidad de Propietarios e Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No formará parte de la base de deducción ni el importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos, en la que el arrendatario tiene la condición de contribuyente, ni el importe de los gastos de suministros de la vivienda arrendada (agua, electricidad, gas, etc.) que corresponden al consumo de suministros de la vivienda del propio contribuyente, ni el importe de la fianza, en la medida en que constituye una garantía del arrendamiento. Por tanto, por las cantidades que el arrendatario pague en concepto de arrendamiento que, con arreglo a lo anteriormente expuesto, formen parte de la base de la deducción por alquiler de vivienda habitual, podrá aplicar la citada deducción prevista en el artículo 68.7 de la LIRPF desde que el consultante haya fijado su residencia en la vivienda y siempre que cumpla los citados requisitos establecidos en la normativa aplicable. Podrá practicar la deducción por alquiler de la vivienda habitual regulada en el artículo 68.7 de la LIRPF durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, en los términos y condiciones expuestos con anterioridad, sin que de la falta de ejercicio de la opción de compra por su parte se derive la obligación de realizar una actualización o corrección de la citada deducción por alquiler ya practicada. 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.

