

**Referencia: NFC077117**

DGT: 15-07-2020

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2428/2020

**SUMARIO:**

**IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Supuestos incluidos.** *Opción de compra sobre un inmueble.* El contribuyente formaliza un contrato de opción de compra sobre un inmueble de su propiedad, percibiendo una determinada cantidad en concepto de prima. En el contrato se estipula que la entidad que ha intermediado en la operación percibirá del contribuyente una comisión en el caso de que la venta del inmueble se lleve a término. La concesión de la opción de compra sobre un inmueble produce en el concedente una ganancia de patrimonio que nace en el momento de dicha concesión y que al no derivar de una transmisión, se clasifica como renta general. Su importe vendrá determinado por el valor efectivamente satisfecho y de este valor se deducirán los gastos y tributos inherentes a la operación que hayan sido satisfechos por el concedente, y en los que no se incluirá la futura comisión que se debe satisfacer por parte del contribuyente a la entidad intermediaria, ya que dicha obligación nacerá en el caso de que la venta finalmente se ejecute. **Cálculo. Normas generales. Transmisiones onerosas. Valor de transmisión.** *Comisión satisfecha a entidad intermediaria.* Si posteriormente se ejercita la opción de compra, la transmisión del inmueble por su propietario ocasionará una nueva alteración patrimonial, que vendrá determinada por la diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición. Las cuantías recibidas previamente en concepto de opción de compra, se descontarán del precio total convenido por la transmisión, por lo que el precio de la opción recibido por el concedente constituirá, en su caso, un menor valor de transmisión del inmueble a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial. De igual forma, de dicho valor de transmisión se deberá deducir el importe de la comisión que deba satisfacer el propietario a la entidad intermediaria de la operación.

**PRECEPTOS:**

[Ley 35/2006 \(Ley IRPF\), arts. 14 , 33, 34, 35, 36 , 45 , 48 y 49 .](#)

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante formaliza en noviembre de 2019 un contrato de opción de compra sobre un inmueble de su propiedad, percibiendo una determinada cantidad en concepto de prima. En dicho contrato se estipula que la entidad que ha intermediado en la operación percibirá del consultante una comisión en el caso de que la venta del inmueble se lleve a término. La venta se realizará, en su caso, en noviembre de 2020.

**Cuestión planteada:**

Si la comisión a pagar a la entidad intermediaria por parte del consultante podrá reducir la ganancia patrimonial obtenida e imputación temporal de la misma en el IRPF.

**Contestación:**

La constitución de la opción de compra a favor de un tercero y posteriormente, en su caso, la transmisión del inmueble, darán lugar en el consultante a ganancias o pérdidas patrimoniales, de acuerdo con el artículo 33.1 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 los no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, que define como tales a las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por dicha Ley se califiquen como rendimientos.

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 (en este caso, el consultante) una ganancia de patrimonio según lo dispuesto en el citado 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, y en los que no se incluirá la futura comisión que se debe satisfacer por parte del consultante a la entidad intermediaria, ya que dicha obligación nacerá en el caso de que la venta finalmente se ejecute. 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 el inmueble (2019).

Si posteriormente se ejercita la opción de compra en los términos convenidos, la transmisión del inmueble por su propietario ocasionará una nueva alteración patrimonial según lo dispuesto en el reiterado 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, por diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición.

En este caso, las cuantías recibidas previamente por el propietario en concepto de precio del derecho de opción de compra sobre dicho inmueble, se descontarán, de tenerlo así pactado, del precio total convenido por la transmisión de dicho inmueble, por lo que el precio de la opción recibido por el concedente constituirá, en su caso, un menor valor de transmisión del inmueble a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que derive de la citada transmisión. De igual forma, de dicho valor de transmisión se deberá deducir el importe de la comisión que deba satisfacer el propietario a la entidad intermediaria de la operación, al constituir la misma un gasto inherente a la transmisión del inmueble.

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 ejercite la opción de compra por el adquirente (2020) y se deberá integrar en la base imponible del ahorro, al derivar de una transmisión, conforme a lo previsto en los artículos 48 y 49 de la LIRPF.

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.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.