

CAMBIO DE CRITERIO DEL TRIBUNAL SUPREMO; GANANCIA PATRIMONIAL QUE TRIBUTA EN LA BASE IMPONIBLE DEL AHORRO

- **Opción de compra**

¿En qué consiste? Cuando se va a realizar la compraventa de un inmueble, participaciones u otros bienes de cuantía elevada, es frecuente que previamente se formalice una opción de compra. De esta forma, el comprador satisface una cuantía al vendedor a cambio del derecho a comprar el bien del que se trate durante un plazo y a un precio determinados.

Tributación. En estos casos, el vendedor debe declarar una ganancia en el ejercicio en que perciba la prima (el precio de la opción de compra). Esto se debe a que dicha operación es independiente de la compraventa, incluso aunque la prima recibida se considere a cuenta del precio total.

- **Nuevo criterio**

AEAT: base general. Hasta ahora, Hacienda consideraba que dicha ganancia patrimonial, al originarse por la constitución de un derecho (y no por la transmisión de un bien), debía ser declarada en la base general del IRPF (a un tipo de entre el 19% y el 47%, o superior en algunas comunidades autónomas). Según Hacienda, en estos casos no se produce una transmisión de ningún elemento patrimonial, por lo que la ganancia no puede tributar en la base del ahorro.

Supremo: base del ahorro. Pues bien, el **Tribunal Supremo se ha pronunciado en contra de este criterio y ha establecido que lo correcto es declarar dicha ganancia dentro de la base del ahorro del IRPF, que tributa a un tipo de entre el 19% y el 26%.** Según el Tribunal:

- Este tipo de operaciones **implican una transmisión**, derivada de la entrega de facultades propias del derecho de propiedad a las que temporalmente renuncia el titular.
- Por tanto, dado que sí se está transmitiendo un elemento patrimonial (en este caso, un derecho temporal sobre un bien), la ganancia obtenida por dicha transmisión **debe tributar en la base del ahorro.**

(Tribunal Supremo, 21 de junio de 2022)

Si desde 2018 en adelante, se ha incluido en la declaración de IRPF rendimientos por importes recibidos en concepto de opción de compra, que hayan tributado en la base imponible general del IRPF, y están bien soportados documentalmente, se podría solicitar una rectificación de las autoliquidaciones presentadas.

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración o comentario sobre el asunto.

Cristina Martín Sánchez
Carlota Rodríguez Álvaro
Silvia Rojí Pérez
Luis Alfonso Rojí Chandro

Remitido: Vanessa Esteve