

Tributos INFORM@

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

¿Cómo tributa el **arrendamiento con opción de compra** de **locales comerciales, oficinas, naves industriales y terrenos** para uso distinto a la explotación agrícola?

Respuesta

El arrendamiento con opción de compra engloba **dos tipos de contratos**:

1. Arrendamiento del inmueble
2. Constitución del derecho de opción de compra.

Arrendamiento del inmueble (cuando son locales, naves, oficinas ...)

a) Si el arrendamiento se realiza en **escritura pública**:

- Tributará por la modalidad de "Actos jurídicos documentados"
- El **obligado** a presentar la autoliquidación será **el arrendatario** (el inquilino)
- La **base imponible** será **la renta** a satisfacer por el arrendatario durante toda la duración del arrendamiento **incluidas las prórrogas** pactadas entre las partes.
- El **tipo impositivo** general del **1,5%** sobre la base imponible.
- Tiene que presentar la autoliquidación del impuesto en el **plazo de un mes** desde la fecha de la escritura.

b) "Si el arrendamiento **no se realiza en escritura pública**:

- **No** se presentará autoliquidación.



Constitución del derecho de opción de compra

- a) Si la opción se formaliza **en escritura pública**:
- Tributará por la modalidad de “Actos jurídicos documentados”
 - El **obligado** tributario será **el optante** (inquilino)
 - La **base imponible** será el mayor valor entre:
 - El precio dado a la opción de compra y
 - El 5% del valor del inmueble (valor que se determinará conforme al [artículo 10 de la LITPAJD](#)).
 - El **tipo impositivo** será el tipo general del **1,5%**
 - La autoliquidación **deberá presentarse** en el plazo de **un mes** desde la fecha de la escritura pública.
- b) Si la opción se realiza en un **contrato privado**:
- **No** hay que presentar **autoliquidación** por este concepto.

Abreviaturas:

IVA: Impuesto sobre el valor añadido

LIVA: Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

LITPAJD: Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

RTPOAJD: Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

TRCAA: Decreto legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos.