

Tributos INFORM@

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

¿Cómo tributa el **arrendamiento con opción de compra de vivienda**?

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 como vivienda

Este arrendamiento está **sujeto y exento** (cuota a pagar CERO €) al impuesto transmisiones patrimoniales onerosas siempre que:

- El inmueble sea **utilizado como vivienda de forma exclusiva, estable y permanente** por el inquilino
 - También se podrán incluir los aparcamientos y trasteros que se arrienden junto a la vivienda.
 - **No sea una vivienda nueva**, en este caso está sujeta al **IVA**.
- a) Si la renta **es mayor de 9.000** euros al año:
- El obligado a presentar será el **arrendatario** (el inquilino)
 - La cuota a pagar es de CERO euros al estar exento por al artículo [45.1.B\) 26 de la LITPAJD](#).
 - Tiene que **presentar la autoliquidación** del impuesto en el **plazo de un mes** desde la firma del contrato o fecha de la escritura
- b) Si la renta es **igual o inferior a 9.000** euros al año:
- **No** existe obligación de **presentar** la autoliquidación.
 - Si se presenta la autoliquidación tendrá una **bonificación** en la cuota **del 100%**



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
 - 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.