

Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra

Fiscalidad del arrendamiento de Vivienda con opción de compra

Dada la situación del mercado inmobiliario y las dificultades de las promotoras para vender el enorme parque de viviendas construidas existentes en la actualidad, de todos es sabido que una de las fórmulas promocionales utilizadas para atraer al comprador es el Alquiler con Opción de Compra, ya comentado en nuestro artículo "El contrato de alquiler con opción de compra". Veremos en esta ocasión cuál es la fiscalidad de esta modalidad de adquisición de la vivienda, si es que se ejerce la opción de compra.

El presupuesto es que el inmueble se va a destinar a vivienda habitual y no a oficina o cualquier otro uso distinto al de vivienda habitual pues en ese caso el tratamiento sería distinto; también partimos de la base de que el arrendador es una empresa promotora dedicada por tanto profesionalmente al arrendamiento o venta del inmueble.

Pues bien, mientras no se ejerza la opción de compra lo que el arrendatario está pagando es una renta de alquiler. Desde el 1 de enero de 2008 cabe la deducción en el IRPF del 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que su base imponible sea inferior a 24.020 euros anuales. Como vemos, es necesario que la vivienda sea utilizada como domicilio habitual.

En cuanto a la deducción por inversión en la adquisición o rehabilitación en vivienda habitual, la regulación del Impuesto sólo contempla dos supuestos en los que cabe practicarla con anterioridad a la formalización de la adquisición: La cuenta ahorro vivienda y los pagos realizados al promotor como entregas a cuenta. La DGT ya se ha pronunciado en el sentido de que el arrendamiento con opción de compra no encaja en ninguno de ambos supuestos, por lo que sólo será practicable dicha deducción una vez se ejerza la opción de compra, sobre la base del importe que en dicho momento se abone, y siempre y cuando se cumpla con el requisito de que se habite en el plazo de doce meses desde su adquisición y que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años, siendo el contribuyente titular del pleno dominio de la misma, aunque sea compartido, durante dicho plazo.

Mientras no se ejercite la opción de compra, la renta está sujeta pero exenta al IVA. Es decir, no se pagará IVA. Desde el momento en que se ejercite la opción de compra, es decir, desde el momento en que se comunique a la empresa promotora que deseamos comprar la vivienda, los recibos mensuales desde ese momento en adelante soportarán IVA. Y el pago final del precio residual al celebrar la compraventa de la vivienda también quedará sujeta al IVA.

Para las empresas promotoras de pequeña dimensión la posibilidad de ofrecer en arrendamiento las viviendas durante al menos un plazo de siete años, transcurridos los cuales se pueda ejercer la opción de compra puede suponer un importante ahorro fiscal si se acogen al régimen especial de las "Entidades dedicadas al arrendamiento de Viviendas" previsto en los arts. 53 y 54 de la Ley del Impuesto de Sociedades, ya que si se cumplen los requisitos allí establecidos se pueden beneficiar de una bonificación en la cuota de hasta el 85%.