

# TRIBUTACIÓN EN EL IRPF DE LAS CANTIDADES PERCIBIDAS POR LA CONCESIÓN DE UNA OPCIÓN DE COMPRA

**Análisis de la STS de 29 de junio de 2015, rec. núm. 141/2014**

**Alfonso Sanz Clavijo**

*Profesor de Derecho Financiero y Tributario.  
Universidad de Cádiz*

## 1. SUPUESTO DE HECHO

Atendiendo a los antecedentes fácticos relacionados en la sentencia, la Administración tributaria inició procedimiento inspector acerca del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al año 2005 de la parte recurrente en casación. Tales actuaciones de comprobación e investigación finalizaron con la pertinente liquidación girada por la Administración tributaria, consecuencia de considerar esta que la prima o cantidad percibida por la recurrente a raíz de la concesión de una opción de compra constituye renta sujeta a este concepto impositivo, concretamente una ganancia patrimonial a integrar en la parte general de la base imponible del impuesto.

Contra la referida liquidación, la parte recurrente interpuso reclamación económico-administrativa y formuló recurso contencioso-administrativo, siendo una y otro desestimados. Es de destacar que el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana –órgano jurisdiccional que conoció del mencionado recurso contencioso-administrativo– fundamentó su resolución en la doctrina sentada al respecto por la Audiencia Nacional (AN), concretamente, en la SAN de 23 de junio de 2010 (NFJ040199), en cuyo Fundamento de Derecho Octavo se apuntaba que la concesión de una opción de compra implica «una transmisión onerosa (...) susceptible de producir un incremento en el patrimonio del transmitente sujeto a gravamen».

Existiendo pronunciamientos de distintos TSJ discrepantes en cuanto a cómo deben tributar en el IRPF las cantidades percibidas por la concesión de una opción de compra, la parte recurrente decide instar recurso de casación para la unificación de doctrina, siendo el objeto del mismo, tal y como se delimita en la sentencia, «determinar si la ganancia patrimonial derivada de la concesión de un derecho de opción de compra tiene o no un periodo de generación», pues, de tener periodo de generación y ser este superior al año, tal ganancia patrimonial se integraría en la parte especial de la base imponible *ex* artículo 40.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (RDLeg. 3/2004, de 5 de marzo) (TRLIRPF/2004), mientras que, en caso contrario, pasaría a incluirse en la parte general de la base imponible que tributa a tipo progresivo.

El Tribunal Supremo, finalmente, va a desestimar el recurso de casación instado y, confirmando el criterio administrativo al respecto, sienta como correcta la doctrina que a continuación se analiza.

## 2. DOCTRINA DEL TRIBUNAL

Expuesto el objeto del recurso de casación que la sentencia resuelve, el Tribunal Supremo comienza su razonamiento al respecto reconociendo que, en los últimos años, han variado las interpretaciones acerca del tratamiento tributario que debe dispensarse en el IRPF a las cantidades percibidas por la concesión de una opción de compra, dando ello lugar a pronunciamientos contradictorios emanados de distintos órganos jurisdiccionales.

A continuación, el Alto Tribunal describe el contrato (atípico) de opción de compra desde la perspectiva del Derecho civil –señala el Tribunal Supremo que «Por el contrato de opción de compra el optante adquiere un derecho, consistente en decidir unilateralmente respecto de la realización de la compra, y para el cedente surge la correspondiente obligación de venta del objeto por el precio convenido y en el plazo establecido para el ejercicio de la opción», «pudiendo ir acompañado del pago de una prima o precio por el optante»– para, a reglón seguido, ocuparse de su tratamiento en el IRPF.

Pues bien, sentado que las cantidades percibidas por la concesión de una opción de compra generan una ganancia patrimonial sujeta al impuesto, el Tribunal Supremo recuerda que la concurrencia de este tipo de renta exige grosso modo que se dé una variación en el valor del patrimonio del contribuyente consecuencia de una modificación cualitativa o alteración en la composición del mismo.

Resultando patente que la concesión de una opción de compra conlleva una variación en el valor del patrimonio del contribuyente en los supuestos en que este percibe una prima, el Alto Tribunal analiza si la celebración de tal contrato comporta igualmente una alteración de la composición del patrimonio del concedente, confirmando tal extremo al afirmar, siguiendo

la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) de 26 de abril de 2012 (NFJ046880), que la concesión de la opción de compra «implica un ejercicio y limitación del *ius disponendi* de su titular, lo que evidencia o pone de manifiesto una alteración en la composición del patrimonio del propietario del bien».

Sentados los extremos anteriores, el Tribunal Supremo pasa a pronunciarse sobre la cuestión objeto del recurso de casación –recuérdese, la existencia o no de periodo de generación en relación con la ganancia patrimonial derivada de la concesión de la opción de compra–, y en este sentido, el Alto Tribunal, siguiendo nuevamente la RTEAC de 26 de abril de 2012 (NFJ046880), va a negar la existencia de tal periodo de generación al señalar que «por cuanto dicha alteración no deriva de una previa adquisición, constituyéndose el derecho de opción al tiempo de concederse aquel por el sujeto pasivo, debe integrarse en la parte general de la renta, al no poderse hablar de periodo de generación alguno».

Con todo lo anterior, y aplicando el TRLIRPF/2004 vigente *ratione temporis*, anuncia el Tribunal Supremo que, como se ha visto, comparte el parecer administrativo al respecto y, en virtud de ello, va a sentar como doctrina que:

«la concesión de la opción de compra produce en el concedente de la misma una ganancia de patrimonio según lo que disponía en el artículo 31.1 del TRLIRPF, que nace en el momento de su concesión y que, por lo tanto, se integraría en la parte general de la base imponible según lo dispuesto en el artículo 39 del TRLIRPF. Su importe viene determinado por el valor efectivamente satisfecho siempre que este no fuera inferior al de mercado».

### 3. COMENTARIO CRÍTICO

Con la STS de 29 de junio de 2015 (NFJ059033), el Alto Tribunal da solución, momentáneamente por la razón que se dirá, a la problemática creada en torno a la tributación en el IRPF de las cantidades percibidas por la concesión de una opción de compra, problemática que es consecuencia de las discrepantes posiciones mantenidas al respecto por diversos TSJ.

Para repasar tales posiciones jurisprudenciales y estar, en su virtud, en disposición de realizar un análisis crítico de la sentencia en comentario, se exponen a continuación las cuestiones cuya respuesta servirán de guía para alcanzar tales objetivos: A) La concesión de una opción comporta una transmisión que integra el concepto de alteración patrimonial propio de las ganancias patrimoniales. B) La existencia de un periodo de generación en relación con estas ganancias patrimoniales es una cuestión tributaria (relevante) no cerrada. C) La vigente LIRPF (Ley 35/2006, de 28 de noviembre) otorgaría a la cuestión objeto del recurso de casación una solución distinta a la dada por el Tribunal Supremo.

## A) LA CONCESIÓN DE UNA OPCIÓN COMPORTA UNA TRANSMISIÓN QUE INTEGRA EL CONCEPTO DE ALTERACIÓN PATRIMONIAL PROPIO DE LAS GANANCIAS PATRIMONIALES

Más allá de otros aspectos de su configuración *iusprivatistica*, la esencia del contrato de opción radica en la cesión al optante por parte del concedente de una facultad para, en un plazo cierto, decidir o no la celebración de otro negocio jurídico principal –una compraventa, un arrendamiento, etc.–. Así, concebida la propiedad como una haz de más amplias facultades –de usar, de disfrutar y de disponer– sobre el elemento patrimonial de que se trate, la cesión de la referida facultad comporta a su vez para el concedente una limitación temporal de su *ius disponendi* sobre el elemento patrimonial, limitación temporal de sus facultades de disposición que integra el concepto de alteración patrimonial propio de las ganancias patrimoniales, pues no parece dudoso que la concesión de la opción de compra, en los términos descritos, supone una modificación cualitativa o reducción del patrimonio jurídico del concedente sobre el elemento patrimonial objeto del contrato de opción. En otras palabras, la concesión de una opción de compra conlleva, a los efectos que interesan, una alteración patrimonial consecuencia de la descrita transmisión que este negocio jurídico comporta.

En este sentido, aunque la Administración tributaria en alguna ocasión ha puesto en duda que la concesión de una opción de compra comporte una transmisión [véase la Resolución de la DGT de 21 de mayo de 2008, Consulta número V1004/2008 (NFC029561), «La concesión de la opción de compra sobre su vivienda habitual produce en el consultante una ganancia de patrimonio (...) que nace en el momento de su concesión y que, por lo tanto, al no derivar de una transmisión, se clasifica como renta general»], lo cierto es que la jurisprudencia mayoritaria sí confirma tal relación entre concesión de la opción de compra y transmisión [por todas, haciendo referencia a la renuncia temporal del *ius disponendi* que significa la concesión de la opción de compra, resulta clarificadora la referida SAN de 23 de junio de 2010 (NFJ040199), en la que este órgano jurisdiccional señala en este sentido que «Ello implica (...) una transmisión onerosa de esa renuncia temporal del concedente al ejercicio de las facultades dispositivas sobre el inmueble»], posición en la que parece encontrarse el Tribunal Supremo pues, sin llegar a afirmar expresamente la referida relación, en la sentencia en comentario sí que acepta el Alto Tribunal que con la opción de compra «una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa».

En el mismo sentido que la transcrita sentencia de la AN se destaca la STSJ de Cataluña de 13 de febrero de 2013 –NFJ051699– [en la que el Alto Tribunal reitera que «esa renuncia afectó a unas facultades que se ostentaban desde la adquisición del inmueble y, por tanto (...) ha de entenderse que sí se produjo una transmisión patrimonial»] y múltiples sentencias de otros TSJ que reproducen su razonamiento [entre otras, la STSJ de Castilla y León de 4 de abril de 2014 (NFJ055256), la STSJ de Madrid de 28 de mayo de 2014 (NFJ056495), la STSJ de Castilla-La Mancha de 8 de julio de 2014 (NFJ060908) o la propia sentencia de la instancia, la STSJ de la Comunidad Valenciana de 24 de septiembre de 2013 (NFJ059109)].

Se insiste en la confirmación de esta relación entre concesión de la opción de compra y transmisión pues se cree que, aplicando la vigente LIRPF, sería esta circunstancia la que conduciría a que la ganancia patrimonial que se generase con tal negocio jurídico fuese gravada como una renta del ahorro y, por tanto, a tipo de gravamen fijo.

## B) LA EXISTENCIA DE UN PERIODO DE GENERACIÓN EN RELACIÓN CON ESTAS GANANCIAS PATRIMONIALES ES UNA CUESTIÓN TRIBUTARIA (RELEVANTE) NO CERRADA

Acceptándose pues que la concesión de una opción de compra conlleva una alteración patrimonial por la transmisión que comporta, la resolución de las dudas acerca de cómo debe tributar la ganancia patrimonial que se deriva de este negocio jurídico precisa de la aclaración de una cuestión ulterior: ¿tiene periodo de generación esta ganancia patrimonial?

Pues bien, yendo por delante que, en relación con las ganancias patrimoniales, la expresión periodo de generación hace referencia al plazo transcurrido entre que se adquirió y se enajenó el elemento patrimonial objeto de transmisión, hay que reconocer que la doctrina jurisprudencial y administrativa mayoritaria aboga por la inexistencia de plazo de generación en los supuestos que ocupan, aduciendo para ello, sustancialmente, que la facultad que se transfiere con la concesión de la opción de compra surge *ex novo* en el momento de la celebración de este negocio jurídico, o con otras palabras, que no existe una previa adquisición de tal facultad.

En esta posición jurisprudencial se encuentra, como se ha visto anteriormente, la sentencia en comentario, que no hace sino consagrar resoluciones administrativas y jurisprudenciales previas que, sin mayor fundamento, sentaron este criterio sobre el plazo de generación de estas ganancias patrimoniales. Además de ya las referidas RDGT de 21 de mayo de 2008 (NFC029561) y RTEAC de 26 de abril de 2012 (NFJ046880), consúltese en este sentido lo dispuesto en la ya analizada SAN de 23 de junio de 2010 –NFJ040199– (donde se señala que este tipo de ganancia patrimonial «no tiene periodo de generación, pues no supone la entrega del dominio de ningún bien») y en diversas sentencias de distintos TSJ que han venido a sentar una suerte de criterio jurisprudencial en virtud del cual «la ganancia patrimonial nace en el momento de su concesión y se integra en la parte general de la base imponible pues no tiene periodo de generación (...) por cuanto dicha alteración patrimonial no deriva de una previa adquisición, constituyéndose el derecho de opción al tiempo de concederse aquel por el sujeto pasivo» [por todas, la STSJ de Castilla y León de 4 de abril de 2014 (NFJ055256)].

Consecuencia lógica del criterio jurisprudencial arriba reflejado es que este tipo de ganancias patrimoniales no es conocedor de valor de adquisición, razón por la cual las mismas han de cuantificarse por el íntegro de la cantidad percibida al conceder la opción de compra. Recuérdese que la sentencia en comentario, en lo referente a la cuantificación de la ganancia patrimonial, sienta como doctrina que «Su importe viene determinado por el valor efectivamente satisfecho

siempre que este no fuera inferior al de mercado», «no existiendo coste de adquisición o mejora alguna que considerar».

Frente a la pretendida unidad del criterio jurisprudencial antes transcrito, existen algunas resoluciones jurisdiccionales que sostienen en cambio que la facultad que se transmite con la concesión de la opción de compra sí que deriva de una adquisición previa, concretamente, de la adquisición de la propiedad del elemento patrimonial sobre el que se estipula el contrato de opción, pues en tal momento ingresó en el patrimonio jurídico del concedente el *ius disponendi* al que se renuncia con la cesión al optante de la facultad para decidir o no la celebración, en este caso, de la futura compraventa.

En este sentido es clarificadora la STSJ de Navarra de 20 de mayo de 2009 –NFJ059112– [que afirma al respecto que «Ese derecho que cede (a cambio de precio) no nace, como entiende la Administración, en el momento en que se concierta dicho contrato de opción (unido al de arrendamiento) sino que (...) debe entenderse que nace con la adquisición del derecho de propiedad del local por parte del optatario (...) Es decir, para el optante la facultad otorgada (opción de compra) nace desde que se concierta pero para el optatario (arrendador, caso que nos ocupa) la limitación que supone tal otorgamiento de opción de compra lo es de un derecho que ya existía en su patrimonio con anterioridad pues supone una limitación/modulación de su derecho de propiedad»], a la que se unen las SSTSJ de Cataluña de 15 y de 22 de mayo de 2014 –NFJ056270–, que complementan la posición del Alto Tribunal navarro esbozando las consecuencias tributarias de la confirmación de que estas ganancias patrimoniales tienen periodo de generación (añade el TSJ de Cataluña en este sentido que «la ganancia se genera al concederse la opción de compra, pero sus consecuencias tributarias en forma alguna pueden desligarse de la fecha de adquisición de las participaciones sobre las que se concede la opción de compra, que es el elemento clave para determinar su integración en la parte general o especial»).

En efecto, de aceptarse este criterio jurisprudencial alternativo y recordándose entonces que el artículo 40.1 del TRLIRPF/2004 ordenaba integrar en la parte especial de la base imponible «las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales adquiridos o de mejoras realizadas en los mismos con más de un año de antelación a la fecha de transmisión» –incluyéndose en la parte general de la base imponible las restantes ganancias y pérdidas patrimoniales *ex* artículo 39 letra b) del TRLIRPF/2004–, el plazo transcurrido entre la fecha de concesión de la opción y la fecha de adquisición de la propiedad del elemento patrimonial pasaría a convertirse así en el elemento determinante de la tributación en el IRPF de las cantidades percibidas por la concesión de una opción de compra... aunque esta diferenciación, como se dirá a continuación, no existe ya en la vigente LIRPF.

Finalmente, una última consecuencia tributaria derivada de la aceptación de que este tipo de ganancias patrimoniales tienen periodo de generación es la relativa a cómo se determina, en coherencia, el valor de adquisición de estas, o con otras palabras, ¿qué parte de lo satisfecho para la previa adquisición de la propiedad del elemento patrimonial sobre el que se constituye la op-

ción se entiende corresponde a la adquisición del *ius disponendi* al que temporalmente se renuncia con celebración de este negocio jurídico?

A tal interrogante viene a responder la STSJ de la Comunidad Valenciana de 4 de noviembre de 2014 (NFJ060907), que sobre la cuantificación de ganancia patrimonial aporta que «procederá su cálculo detrayendo el valor de adquisición de la finca en proporción a la parte del precio de la finca que se abona como precio de la opción»; o lo que es lo mismo, que de lo percibido por la concesión de la opción de compra (valor de transmisión) se detraería la cantidad resultante de multiplicar el precio de compra del elemento patrimonial por la relación entre lo percibido por la opción y el precio de la futura venta (valor de adquisición):

$$GP = VT (\text{Importe de la opción}) - VA [\text{Precio compra} \times (\text{Importe de la opción}/\text{Precio futura venta})]$$

### C) LA VIGENTE LIRPF OTORGARÍA A LA CUESTIÓN OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN UNA SOLUCIÓN DISTINTA A LA DADA POR EL TRIBUNAL SUPREMO

Una vez visto el criterio del Tribunal Supremo sobre cómo deben tributar en el IRPF las cantidades percibidas por la concesión de una opción de compra, una vez comprobado que existe un criterio jurisprudencial alternativo, para concluir con este análisis debe destacarse que la solución propuesta por el Alto Tribunal (la tributación de tales cantidades como ganancia patrimonial integrable en la parte general de la base imponible por carecer de periodo de generación) no está llamada a ser aplicable a los contratos de opción de compra suscritos a partir del 1 de enero de 2015.

Así es, tras la reforma operada en la LIRPF por la Ley 26/2014 y con efectos desde el 1 de enero de 2015, en el artículo 46 letra b) de la LIRPF se dispone que son rentas del ahorro, y por tanto gravadas a tipo fijo, «Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales». Con esta modificación, al volver a eliminarse el requisito de que las ganancias patrimoniales tengan periodo de generación para integrarse en la parte especial o del ahorro de la base imponible, se reducen sensiblemente los efectos presentes y futuros de la doctrina sentada por la STS de 29 de junio de 2015 (NFJ059033), pues aunque la misma pudiera resultar aplicable a las opciones de compra concedidas en vigencia de la anterior redacción del artículo 46 letra b) de la LIRPF (o sea, a las opciones de compra estipuladas entre el 28 de diciembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2014) por la identidad de este precepto con el referido artículo 40.1 del TRLIRPF/2004, en cambio, escaparían de tal doctrina jurisprudencial las restantes opciones de compra y, por tanto, las cantidades percibidas por las mismas deberían tributar necesaria y más generosamente como ganancias patrimoniales derivadas de transmisión integrables, por tal, en la parte especial o del ahorro de la base imponible.

Con otras palabras, desaparecido el periodo de generación de las ganancias patrimoniales como elemento diferenciador de las mismas a efectos de su inclusión en una u otra parte de la base

imponible, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto por la concesión de opciones de compra tributarán en el IRPF como rentas del ahorro en tanto que deben reputarse como ganancias patrimoniales derivadas de transmisión... al menos hasta la próxima reforma de la ley del impuesto que afecte a este aspecto.