

## El TEAC reitera el criterio sobre la base imponible en AJD en el ejercicio anticipado de la opción de compra en un leasing inmobiliario



EL TEAC ha dictado una reciente resolución, con fecha 21 de enero de 2019, en la que reitera el criterio que venía manteniendo en relación a la base imponible en AJD en el ejercicio anticipado de la opción de compra de un leasing inmobiliario.

### 1.- El supuesto de hecho

El supuesto de hecho consistía en el ejercicio anticipado de la opción de compra de un contrato de arrendamiento financiero inmobiliario.

### 2.- El objeto de la controversia

La controversia gira en torno a la cuantificación de la base imponible en AJD.

En este sentido, el contribuyente alegaba que la base imponible debería estar compuesta únicamente por el valor residual.

Por contra, la administración entiende que la base imponible a efectos de AJD es el saldo pendiente del leasing inmobiliario en el momento de ejercitarse la opción de compra de forma anticipada.

### 3.- ¿Que resuelve el TEAC?

El TEAC, después de recordar que la sujeción a IVA y AJD o bien a TPO del supuesto que nos ocupa ha sido una cuestión controvertida, señala que **la base imponible en AJD es:**

" (...)el valor de la transacción acordada y documentada en dicha escritura, y en ningún caso el del valor residual, valor que ni consta en el documento, ni forma parte de la transacción acordada y documentada en el mismo, ni entró nunca en juego, al haberse ejercitado la opción de compra antes del plazo de duración del contrato originariamente previsto en el contrato de arrendamiento financiero.

Por la razón indicada este Tribunal Central considera que en el supuesto de ejercicio anticipado de opción de compra en los contratos de arrendamiento financiero, la Base Imponible, ni es el valor de mercado del inmueble ni tampoco el valor residual del mismo, sino el valor del negocio jurídico documentado en la escritura, y éste no es otro que el precio que se ha fijado entre las partes para, dando fin a la financiación previamente acordada, adquirir el bien en propiedad.

Del examen de la liquidación se advierte que la base imponible liquidada es coincidente con el precio de la transacción documentada en la escritura, lo que está de acuerdo con las reglas de tributación del gravamen documental al ser ése el importe económico valuable que refleja el acto jurídico que en la escritura se documenta (art 30,1 TRITP)."

Asimismo, **el TEAC resuelve una cuestión que tiene cierto interés y que es aquella relativa al doble gravamen del leasing por AJD**, tanto en la **constitución** como en el **ejercicio anticipado de la opción de compra** del mismo.

A este respecto, el TEAC señala que:

"Respecto a la doble imposición alegada por la entidad recurrente debe señalarse que en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados el hecho imponible se produce por la confluencia objetiva de los requisitos del art 31, por lo que el gravamen incide sólo en determinados documentos, como son todos aquellos que corresponden a actos o negocios que en nuestro derecho civil o mercantil se formalicen en escrituras públicas inscribibles.

De ahí, que si para un negocio jurídico concreto la práctica jurídica exige un tipo especial de documentación como ocurre en el

leasing en el que en su operatoria más frecuente se otorgan dos escrituras (en la constitución, y en el ejercicio de opción de compra) el impuesto documental incidirá en cada una de ellas, (si bien como dos hechos imponibles distintos y por bases imponibles distintas), sin que ello suponga hablar de una doble imposición, figura de la que sólo cabría hablar cuando el mismo acto jurídico quedara gravado doblemente por el mismo tributo, lo que no ocurre en este caso."

El criterio expuesto por el TEAC es **coincidente** con el que ya exhibió en su día en la Resolución de 7 de julio de 2016.