

## **Consulta Vinculante V3156-19, de 13 de noviembre de 2019 de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas**

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS. Ganancias patrimoniales. El interesado ejerce la opción de compra sobre un inmueble objeto de leasing. La variación patrimonial obtenida por el contribuyente se calcula por la diferencia entre el importe real por el que se efectúe la transmisión y el valor de adquisición será el valor neto contable que tuviera el local en el momento de la transmisión, una vez sustituidas las amortizaciones contables por las fiscalmente deducibles.

### *DESCRIPCIÓN*

El consultante adquirió mediante un contrato de arrendamiento financiero o leasing un inmueble. Este contrato ha sido cancelado anticipadamente, habiéndose ejercido la opción de compra, mediante escritura formalizada el 18 de mayo de 2011.

La ganancia patrimonial obtenida en una transmisión de un local se calcula por la diferencia entre el importe real por el que se efectúe y el valor de adquisición, que será el valor neto contable en el momento de la transmisión, una vez sustituidas las amortizaciones contables por las fiscalmente deducibles

### **CUESTIÓN**

*En el caso de una transmisión del citado inmueble, valor de adquisición del local a los efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

### **CONTESTACIÓN**

En primer lugar, se hace constar que, ante la escasa información suministrada en el escrito de consulta, la presente contestación se realiza considerando que el inmueble está afecto a una actividad económica desarrollada por el consultante.

En los contratos de arrendamiento financiero o leasing se debe señalar, en primer lugar, que los contratos de arrendamiento financiero deben contabilizarse, según señala el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre -en adelante PGC-, conforme a lo previsto en su norma de valoración 8.1, salvo en aquellos supuestos en los que el contrato se configure como un arrendamiento operativo, en cuyo caso, se contabilizará con arreglo a la norma de valoración 8.2 del citado PGC.

No obstante, la calificación como arrendamiento financiero u operativo no modificará la calificación de la renta obtenida por la transmisión del inmueble como ganancia o pérdida patrimonial, en cuanto se corresponde con el concepto que de las mismas establece el artículo 33.1 de la LIRPF: "Las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de

cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta ley se califiquen como rendimientos".

En el presente caso en el que el arrendamiento se califica como financiero, el importe de la ganancia o pérdida patrimonial se calculará por diferencia entre el importe real por el que la transmisión se efectúe y como valor de adquisición se tomará el valor neto contable que tuviese el citado local en el momento de la transmisión, una vez sustituidas las amortizaciones contables por las amortizaciones fiscalmente deducibles, tal y como dispone el artículo 40.2 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo).

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.