

# 20 obligaciones tributarias en la venta y alquiler de inmuebles

Las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas que transfieren inmuebles gravados y no gravados con el **Impuesto a la Renta (IR)**, deben cumplir con 20 obligaciones tributarias con la **Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat)** y los municipios según las normas vigentes, informó la **Cámara de Comercio de Lima (CCL)**.

*“Para determinar el valor actualizado de los inmuebles a ser transferidos, los contribuyentes deben tener en cuenta el factor de reajuste que mensualmente es aprobado por el **Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)**, a efectos de la declaración jurada y pago del Impuesto a la Renta”, manifestó **Víctor Zavala**, gerente del Centro Legal de la CCL.*

Menciona, por ejemplo, que las personas naturales que transfieren inmuebles entre el 7 de septiembre y el 6 de octubre del 2020, deben de tener en cuenta el factor de reajuste aprobado por la RM 253-2020-EF, publicado en El Peruano el 6 de septiembre de 2020.

## IR POR VENTA DE INMUEBLES

Están gravados con el **Impuesto a la Renta**: la venta de

inmuebles comprados para ser revendidos, los inmuebles contruidos para su posterior venta y los inmuebles adquiridos y vendidos a partir del 1 de enero del 2004, excepto cuando se trate de una casa habitación única.

Tenga en cuenta que el IR por la venta de inmuebles es el 5% sobre la ganancia que se obtenga. Esto es, la diferencia entre el costo computable (valor actualizado con el factor de reajuste que aprueba el **MEF**) y el precio de venta del mismo.

Por ejemplo, si el costo computable es S/ 300.000 y se ha vendido en S/400. 000 la ganancia será de S/100.000 x 5% = S/ 5.000, que será el IR a pagar.

## **FACTOR DE REAJUSTE**

Para los inmuebles adquiridos a título oneroso, el valor de adquisición se actualiza con el factor que mensualmente publica el **MEF**, considerando el mes y año de adquisición.

Por ejemplo, si el inmueble se adquirió en enero del 2005 en S/100. 000 y se vende entre el 7 de septiembre y el 6 de octubre de 2020, el factor de actualización es 1.39 (S/100. 000 x 1.39 = S/139.000 valor actualizado).

Ver últimos factores de ajuste aprobados por el MEF: RM 253-2020-EF, publicado en El Peruano el 06 de setiembre de 2020.

Para el caso de inmuebles heredados, recibidos en donación o anticipo de legítima (esto es a título gratuito), a partir de agosto de 2012 el costo de adquisición será “cero” o el monto que pagó el causante, siempre que pueda probarse fehacientemente.

Por ejemplo, al padre fallecido le costó S/100.000 y es vendido por el heredero a S/150.000, la ganancia será S/50.000 x 5% = S/2.500, monto del IR a pagar.

### PRINCIPALES OBLIGACIONES CON SUNAT- MUNICIPALIDADES

REFERENCIA	CUANDO OCURRAN LOS HECHOS QUE SE INDICAN
La persona natural debe obtener RUC.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando arrienda inmuebles.</li> <li>• Cuando subarrienda inmuebles.</li> <li>• Cuando vende inmuebles afectos al IR (2da. categoría).</li> </ul>
Comunicación al notario cuando el inmueble vendido está o no gravado con el IR.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando el inmueble está gravado con el IR, se entrega al notario el recibo de pago del impuesto.</li> <li>• Cuando se vende inmuebles no gravados con el IR, debe presentar el formato "Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del IR de 2da categoría por enajenación de inmuebles" (Res. 087-2010-SUNAT).</li> </ul>
Persona natural que arrienda inmuebles.  Los arriendos que paga el inquilino son resta del propietario (1ra. Categoría).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paga 5% de la renta mensual, aun cuando el inquilino no haya pagado el alquiler.</li> <li>• Si los arriendos y el impuesto predial se trasladan al inquilino, estos conceptos constituyen "ingresos adicionales" sobre los que el propietario paga el IR.</li> <li>• El pago del IR por los alquileres (5 %) se realiza conforme al cronograma SUNAT.</li> <li>• Si el arriendo es por meses, es preferible legalizar las firmas de los contratantes.</li> <li>• El propietario debe entregar el recibo de arrendamiento al inquilino.</li> </ul>
Personas naturales que venden inmuebles gravados.  (2da. categoría)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar el pago definitivo (5% de la ganancia obtenida).</li> <li>• Si el pago es definitivo y se realiza en el mes siguiente a la venta (según cronograma SUNAT).</li> <li>• Para pagar el IR, en el banco se debe proporcionar información sobre el RUC, fecha de minuta, contrato, código de tributo, precio de venta.</li> <li>• Si el IR pago es definitivo, ya no se regulariza en marzo del año siguiente.</li> </ul>
<b> Bancarización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si el precio del inmueble supera S/. 2500 ó US\$ 1000 el pago se realiza con cheque de garantía o depósito en cuenta bancaria, transferencia de fondos, etc.</li> </ul>
Impuestos Municipales: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Predial</li> <li>• Alcabala</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El vendedor paga el impuesto predial durante todo el año en el que se realizó la venta. (No se permite pago fraccionado).</li> <li>• El vendedor ya no presenta DI de baja ante la municipalidad.</li> <li>• El comprador presenta DI de alta ante la municipalidad, pero paga el impuesto predial desde el 1° de enero del año siguiente.</li> <li>• Si el precio supera 10 UIT, el comprador paga el 3% de alcabala sobre el exceso, el pago se hace a la municipalidad provincial respectiva.</li> <li>• El impuesto de alcabala se paga hasta el último día hábil del mes siguiente a la compra. (Contrato privado = minuta)</li> </ul>
Fuente: Corencia Legal - CCL	