

CCL: Venta de inmuebles debe incluir factor de reajuste en pago del IR

La Cámara de Comercio de Lima (CCL) informa que las personas naturales que transfieran inmuebles, entre el 4 de setiembre al 5 de octubre del 2021, deberán considerar el factor reajuste para la declaración y el pago del impuesto a la renta (IR), conforme a lo publicado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), mediante la Resolución Ministerial N° 262-2021-EF/15.

“Cabe recordar que están gravados con el IR los inmuebles de propiedad de personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas, comprendidos en los casos siguientes: (i) inmuebles comprados para ser revendidos, (ii) inmuebles construidos para su posterior venta y (iii) inmuebles adquiridos y vendidos a partir del 1 de enero del 2004, excepto casa habitación”, explicó el gerente del Centro Legal de la CCL, Víctor Zavala.

Se considera casa habitación, cuya venta no está gravada con el IR, al inmueble ocupado por el dueño cuando menos durante 2 años y que no haya estado destinado al comercio, industria, oficina o almacén.

El impuesto a la renta es equivalente al 5% sobre la ganancia bruta obtenida, esto es, la diferencia entre el valor actualizado del inmueble y el precio de venta.

Por ejemplo, si el valor actualizado es S/300.000 y el precio de venta es S/400.000, la ganancia será de $S/100.000 \times 5\% = S/5.000$ (IR a pagar).

Factor de reajuste en venta de inmuebles

Como ya se mencionó anteriormente, conforme a ley, para efectos de la declaración y el pago del IR, el MEF publica mensualmente el denominado Índice de corrección monetaria, el cual determina el costo computable de los inmuebles a ser enajenados por las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas.

El 3 de setiembre de 2021 el MEF publicó la **RM 262-2021-EF/15**, con la cual aprobó el índice de corrección monetaria para efectos de determinar el costo computable de los inmuebles que sean vendidos por personas naturales, entre el 4 de setiembre y el 5 de octubre de 2021.

Por ejemplo, según el reciente factor de actualización publicado por el MEF, si el inmueble costó S/150.000 (enero del 2012) y se vende entre el 4 de setiembre y el 5 de octubre del 2021, debe ser reajustado con el factor 1,23.

Esto es, $150.000 \times 1,23 = S/184.500$ (valor actualizado). Si este inmueble se vende en S/250.000, la ganancia será de $S/65.500 \times 5\% = S/3.275$ (IR a pagar).

El pago se realiza con el **Formulario Virtual 1665** – Rentas de Segunda Categoría y tiene carácter definitivo. El comprobante de pago del IR debe llevarse al notario para que lo inserte en la escritura pública de compraventa, bajo responsabilidad.

Cabe anotar que si el inmueble no está gravado con el IR (casa habitación por ejemplo), el vendedor debe entregar al notario el formato **“Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del IR de segunda categoría por enajenación de inmuebles”**, según modelo publicado en El Peruano el 5 de setiembre del 2010 (Res. 081-2010-SUNAT).

Pasos a seguir

Asimismo, la Cámara de Comercio de Lima (CCL) presenta siete reglas básicas que deben tener en cuenta las personas naturales para el pago de este concepto.

1. El vendedor debe tener RUC activo en Sunat.
2. No solo está gravada la venta, sino toda forma de transferencia de inmuebles, por ejemplo, donación, cesión definitiva y cualquier otra forma de transferencia a título oneroso.
3. La tasa del IR es 5% sobre la ganancia de las 2 primeras

ventas en el año; a partir de la tercera venta la tasa es 29.5% por tratarse de un contribuyente habitual en la venta de inmuebles.

4. El pago del IR (5%) tiene carácter definitivo, ya no se regulariza el IR en marzo del año siguiente.

5. El impuesto predial del año en el que se produce la transferencia es pagado íntegramente por el vendedor; el impuesto predial del año siguiente es de cuenta del nuevo propietario.

6. Si la venta supera S/ 3.500 o US\$ 1.000 se debe utilizar medio de pago bancario: cheque de gerencia, transferencia de fondos, depósito en cuenta bancaria, etc.

7. El comprador declara la compra a la municipalidad hasta el último día hábil del mes siguiente a la compra; el vendedor ya no declara la baja del inmueble ante la municipalidad.