

Conoce las nuevas formalidades para venta de inmuebles desde el 2022

Las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas que transfieren inmuebles a partir del ejercicio 2022 en adelante deberán tener en cuenta nuevas formalidades y obligaciones tributarias, resaltó la Cámara de Comercio de Lima (CCL).

En efecto, con el **Decreto Legislativo 1520**, publicado el 31.12.2021 y vigente desde el 01.01.2022 aprobado por el Poder Ejecutivo en uso de las facultades legislativas otorgadas por el Congreso, respecto del impuesto predial ha dispuesto lo siguiente:

Notarios deben verificar el pago de impuestos.- Desde el 01.01.2022 los notarios que certifiquen o den fe de la transferencia de predios, deberán de exigir a los vendedores que acrediten el pago del impuesto predial, **durante todos los periodos en los que tuvieron la condición de contribuyentes**, como requisito para la inscripción y formalización de las transferencias ante los Registros Públicos.

En tal sentido, los que venden predios sean terrenos, casas, edificios y construcciones en general, deberán de tramitar ante la municipalidad respectiva la **“constancia de no adeudo”** del impuesto predial, respecto del inmueble que se pretende transferir.

Cabe recordar que hasta el 31.12.2021 conforme al Art. 16 de la Ley de Tributación Municipal, en casos de transferencia de predios, sólo se exigía que el vendedor acreditara que ha pagado el total del impuesto predial del año en el que se efectuaba la transferencia del predio y el comprador asumía el pago del impuesto predial a partir del 01 de enero del año siguiente a la compra. **Esta disposición no ha cambiado y sigue vigente en el año 2022.**

Construcciones/ampliaciones en el predio.- Igualmente, con el D. Leg. 1520 se ha establecido que los propietarios de los predios en los que se realicen nuevas edificaciones o ampliaciones, deberán de **presentar la municipalidad respectiva una declaración jurada**, para efectos del mayor pago del impuesto predial y los arbitrios, considerando el nuevo valor del predio cuyas características hayan sido modificadas.

Ello a fin que el aumento del impuesto predial y los arbitrios se paguen desde el vencimiento del plazo de la licencia de la nueva construcción o sus prórrogas, sin tener que esperar la obtención de la constancia de la nueva obra o de la declaratoria de fábrica municipal.

Tasas de habilitaciones urbanas.- Asimismo, con el D. Leg. 1520 se ha establecido que los derechos que cobran las municipalidades en los trámites de habilitaciones urbanas, deben estar destinados al cumplimiento de sus fines; pero además, los derechos a cobrar deben de corresponder al costo real del servicio a prestar, tal como lo dispone la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Venta de inmuebles gravados con el IR

Conforme a la Ley del Impuesto a la Renta, están gravados con el IR (segunda categoría) las transferencias de inmuebles comprendidos en los casos que se indican: (i) inmuebles comprados para ser revendidos, (ii) inmuebles construidos para su posterior venta y (iii) inmuebles adquiridos y vendidos a partir del 01 de enero de 2004, **excepto la venta de la que fue casa habitación del vendedor.**

Se considera casa habitación – no gravada con el IR – al inmueble que estuvo ocupado por el vendedor como su casa habitación en los 2 últimos años al de la transferencia y que no haya estado destinado al comercio, industria, oficina o almacén.

Si se vende la casa habitación – que no esta gravada con el IR – el vendedor deberá de presentar al notario el formato **“Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del IR de segunda categoría por enajenación de inmuebles”** según el modelo publicado en El Peruano el 05 de setiembre de 2010 (Res. 081-2010-SUNAT).

La tasa del 5% del IR sigue vigente.- El impuesto a la renta es equivalente al 5% sobre la ganancia bruta obtenida, esto es, la diferencia entre el valor del predio – ajustado con el factor aprobado por el MEF – y el precio de venta del mismo. Por ejemplo, si el valor actualizado del predio es S/ 420,000 y el predio es vendido en S/ 520,000, la ganancia será S/

$100,000 \times 5\% = S/ 5,000$ (IR a pagar a SUNAT).

Factor de reajuste aprobado por el MEF.- Como se ha indicado anteriormente, para efectos de la declaración y pago del IR, el MEF publica mensualmente el denominado índice de corrección monetaria, con el cual se determina el costo computable del predio a ser transferido.

Al respecto, el 7 de enero de 2022 se ha publicado en El Peruano la **RM 01-2022-EF**, con la cual el MEF aprobó el índice de corrección monetaria de los inmuebles a ser transferidos (vendidos/donados) **entre el 8 de enero al 7 de febrero del 2022.**

Por ejemplo, según el reciente factor actualizado publicado por el MEF si el inmueble costó S/ 180,000 (en enero de 2012) y se vende entre el 8 de enero al 7 de febrero de 2022, el precio original debe ser reajustado con el factor 1.27. Esto es, $180,000 \times 1.27 = S/ 228,600$ (valor actualizado); si el inmueble se vende en S/ 350,000 , la ganancia será $S/ 121,400 \times 5\% = S/ 6,070$ (IR a pagar a SUNAT).

Formulario Virtual.- El pago del IR se realiza con el **Formulario Virtual 1665** – rentas de segunda categoría y tiene carácter de pago definitivo. El comprobante de pago del IR debe llevarse al notario para que lo inserte en la escritura pública de compra venta, bajo responsabilidad. Además, el notario le exigirá al vendedor la constancia de no adeudo del impuesto predial y arbitrios – por todos los años en los que fue contribuyente, conforme a lo dispuesto en el D. Leg. 1520.

Vendedor habitual.- Cabe recordar que la tasa del 5% de IR sobre la venta de inmuebles que realizan las personas naturales, no ha variado y continua vigente en el año 2022; aclarando que la tasa del 5% sólo opera en las 2 primeras ventas durante el año, a partir de la tercera venta en el año se considera contribuyente habitual, por lo que la tasa del IR a pagar no es el 5% sino el 30% sobre la ganancia generada por la transferencia.

Al respecto, le recordamos que el pedido del Poder Ejecutivo al Congreso para legislar en materia tributaria, a fin de aumentar las tasas del IR, entre ellas, el aumento de los alquileres y venta de inmuebles del 5% al 10% fue denegado por el Congreso.

Cualquier cambio que disponga el Congreso de la República para aumentar las tasas del IR en la venta de inmuebles y otros, que se apruebe en el año 2022, recién regirá a partir de enero del 2023, por tratarse de tributos de periodicidad anual, tal como lo dispone la Constitución y el Código Tributario.