

Diez reglas para pago del Impuesto a la Renta por transferencia de inmuebles

La Gerencia Legal de la Cámara de Comercio de Lima (CCL) explica en este informe 10 reglas básicas que deben tener en cuenta las personas naturales que transfieren inmuebles gravados con el Impuesto a la Renta entre el 4 de julio al 4 de agosto de 2021.

Inmuebles gravados.- Están gravados con el impuesto a la renta los inmuebles de propiedad de personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas que transfieran inmuebles, que estén comprendidos en los casos siguientes:

(i) que los inmuebles hayan sido comprados para ser revendidos;

(ii) que los inmuebles hayan sido construidos para su posterior venta; y

(iii) que los inmuebles hayan sido adquiridos y vendidos a partir del 1 de enero de 2004, excepto la venta de casa habitación del contribuyente.

Venta de la casa habitación.- La casa habitación del contribuyente, habitada por este cuando menos por 2 años anteriores a la venta, no está gravada con el impuesto a la renta.

Modalidad de transferencia.- El impuesto a la renta grava la

transferencia de inmuebles, que puede ser por venta, por donación, por anticipo de herencia y por cualquier otra forma de disposición del inmueble.

Costo computable.- Para calcular el impuesto a la renta se debe determinar el costo computable del inmueble a ser transferido. Esto es, al valor original de adquisición se debe agregar el “índice de corrección monetaria” que mensualmente publica el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

Por ejemplo, si el inmueble costó S/ 200.000 y el índice de corrección monetaria establecido por el MEF es 1,50, el valor actualizado del inmueble será $S/ 200.000 \times 1.50 = S/ 300.000$, monto que debe compararse con el precio de venta para determinar la ganancia obtenida sobre el cual se paga el impuesto.

Índice de actualización mensual.- El 03 de julio de 2021, se ha publicado en El Peruano la **RM 204-2021-EF**, con el cual el MEF ha aprobado el índice de corrección monetaria que debe de aplicarse en los inmuebles a ser transferidos entre el 04 de julio al 04 de agosto de 2021, considerando el mes y año de adquisición del inmueble a ser transferido.

Por ejemplo, según el factor de reajuste aprobado por el MEF y si el inmueble a ser transferido se adquirió en febrero del 2005, el factor de reajuste es 1,50. Si dicho inmueble costó S/ 200.000, el valor actualizado del inmueble será $S/ 300.000$ ($200.000 \times 1,50$).

Ganancia gravada.- Si el valor actualizado es S/ 300.000 y el inmueble se vende en S/ 500.000, la ganancia obtenida será S/ 200.000, monto sobre el cual se debe pagar el 5% del IR. En el ejemplo, el impuesto a la renta a pagar será S/ 10.000 (5% de 200.000).

Tasa del IR a pagar.- La persona natural que transfiera hasta 2 inmuebles en el año, paga de IR la tasa del 5% (renta de segunda categoría); a partir de la tercera venta en el año, se considera contribuyente habitual y la renta obtenida será de tercera categoría, en este caso deberá de pagar la tasa general del IR, equivalente al 29,5%.

Formulario de pago.- El impuesto a la renta por transferencia de inmuebles se declara y paga en el **Formulario Virtual 1665 – Rentas de Segunda Categoría**. El comprobante de pago debe llevarse al notario para que lo inserte en la escritura pública correspondiente, bajo responsabilidad.

Inmueble no gravado.- Si se vende la casa habitación – que no está gravada con el IR – , el vendedor debe entregar al notario el formato **“Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago del Ir de segunda categoría por enajenación de inmuebles”**, según el modelo publicado en El Peruano el 5 de setiembre del 2010, Resolución 081-2010-SUNAT.

Declaración y pago a la municipalidad.- El comprador del inmueble debe declarar a la municipalidad la adquisición del inmueble hasta el último día hábil del mes siguiente a la compra, pero paga el impuesto predial a partir del 01 de enero del año siguiente a la compra.

El vendedor ya no está obligado a comunicar la baja del inmueble ante la municipalidad de la jurisdicción correspondiente.