

Pautas para pago del Impuesto a la Renta por venta de inmuebles

Las personas naturales que transfieran propiedades entre el 5 de febrero al 6 de marzo 2021 deberán declarar y pagar el impuesto a la renta (IR) por la venta del mismo, considerando el factor de reajuste publicado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), conforme a la Resolución Ministerial N° 050-2021-EF/15, informó la **Cámara de Comercio de Lima (CCL)**.

“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”, manifestó el gerente 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/200.000 y el precio de venta es S/250.000, la ganancia será de $S/50.000 \times 5\% = S/2.500$ (IR a pagar).

►Independientes con ingresos de hasta S/ 3.208 no pagarán impuesto a la renta

► Nueva UIT amplía rango de exoneración del Impuesto a la Renta para los trabajadores

Factor de reajuste

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 4 de febrero de 2021 el MEF publicó la RM 050-2021-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 5 de febrero al 6 de marzo 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 5 de febrero y el 6 de marzo del 2021, debe ser reajustado con el factor 1,13. Esto es, $150.000 \times 1,13 = S/169.500$ (valor actualizado). Si este inmueble se vende en S/200.000, la ganancia será de $S/30.500 \times 5\% = S/1.525$ (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).