Sunarp simplifica trámite notarial de transferencia de predios

El 19 de marzo de 2021 se publicó en el diario oficial El Peruano la Res. 034-2021-Sunarp, mediante la cual la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) dispuso que los partes notariales por la transferencia de predios obligatoriamente se realizarán a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp (SID Sunarp), cuando el trámite se realice en la Zona Registral IX, que comprende a las Oficinas Registrales de Lima, Callao, Barranca, Cañete, Huacho y Huaral.

La resolución Sunarp se expidió para dar cumplimiento a la Décimo Tercera Disposición Complementaria y Final del D. Leg. 1049 – Ley del Notariado, que estableció que los partes notariales que contengan actos inscribibles en los Registros Públicos se expedirán en formato digital utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales, de acuerdo a la Ley de la materia.

Actos registrales vía electrónica.- Los actos registrales que se presentan obligatoriamente por vía electrónica son: (i) compra venta de predios, (ii) donación, su reversión o revocatoria de predios, (iii) anticipo de legitima, su reversión o revocatoria de predios, (iv) dación en pago de obligaciones con predios, (v) permuta de predios, (vi) nombramiento y remoción de junta directiva de propietarios, y (vii) la constitución, ampliación, modificación y extinción de hipoteca sobre predios.

▶ Casuística laboral a tener en cuenta para evitar conflictos en la empresa

▶ Reglas para el reparto de utilidades del ejercicio 2020

▶ Pautas para regularizar el IR de personas naturales

Procedimientos excluidos.- Se precisa que están excluidos de la presentación de los partes por vía electrónica: (i) los traslados instrumentales expedidos por cónsules que ejercen función notarial fuera del país; (ii) los documentos otorgados fuera del territorio nacional; (iii) los documentos expedidos por el Archivo General de la Nación, respecto de acervo documentario de notario cesado.

Además, (iv) las solicitudes, copias certificadas o partes notariales sobre predios, que incorporen otros actos registrales, cuya inscripción sea facultativa a través del SID-Sunarp; (v) también se excluye la presentación del acervo documentario de notario cesado cuando se encuentre bajo la administración de los Colegios de Notarios, manteniéndose para este caso la presentación facultativa a través del SID-Sunarp.

Otros servicios en línea sobre predios

Emisión de certificados.- Entre otros son: (i) certificado de búsqueda catastral, (ii) certificado de cargas y gravámenes de registro de predios, (iii) certificado negativo de predios,

(iv) certificado positivo de predios, (v) certificado registral inmobiliario – CRI y (vi) certificados literales de partidas registrales en el registro de predios.

Consulta de propiedad.- Es un mecanismo gratuito que permite consultar el número de la partida registral del predio inscrito en la Sunarp, indicando el nombre de la persona natural que figura como titular del predio en el registro. El consultante obtendrá la partida registral del predio inscrito, el nombre de la persona consultada, la oficina registral y la zona registral a la cual pertenecen las partidas consultadas.

Actos que se inscriben en el registro de bienes inmuebles.- Entre otros son, la primera inscripción del predio (inmatriculación), así como sus modificaciones, transferencias, cargas y gravámenes, compra venta, donación, anticipo de legitima, declaratoria de fábrica, reglamento interno de junta de propietarios, hipotecas, modificación y cancelación de las mismas, anotación judicial de demanda, acumulación de lotes urbanos, subdivisión de lote, regularización de fábrica, independización y traslación de dominio por sucesión intestada y testamentaria.

Alerta registral.- Es el mecanismo gratuito mediante el cual, durante las 24 horas de los siete días, Sunarp a través del correo electrónico asignado, le informa al titular del predio sobre los trámites que se viene realizando respecto de la partida registral inscrita a su nombre. Para acceder al servicio de alerta registral el titular del predio debe registrarse en Sunarp indicando sus nombres y apellidos, consignando su correo electrónico o celular donde se le informará sobre los trámites que se viene realizando en la Sunarp respecto de los predios inscritos a su nombre.

Declaración de predios a Sunat.- Es la declaración informativa que presentan las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas domiciliadas o no domiciliadas en el país, inscritas o no en el RUC, respecto de los predios de su propiedad al 31 de diciembre del año anterior, siempre que se trate de predios no inscritos en la Sunarp. Es decir, las personas que son propietarias de predios inscritos en los Registros Públicos no presentan esta declaración informativa a Sunat.

La declaración de predios a Sunat (no inscritos en los Registros Públicos) es presentada anualmente por: (i) los propietarios de dos o más predios cuyo valor supere S/ 150.000, (ii) cuando dos o más predios hayan sido cedidos para alguna actividad económica, (iii) en el caso de ser propietario de predio único cuando el valor supere S/ 150.000, el cual hubiese sido subdividido para cederlo a terceros a título oneroso o gratuito.

Para la declaración anual de predios se utiliza el Formulario 1630 o el PDT 3530, en el caso de ser propietario de más de 20 predios. La declaración de predios del año 2020 será presentada entre el 1 de junio al 7 de junio de 2021, según el último dígito de RUC o DNI del propietario.

Obligaciones de los propietarios

A continuación, sintetizamos las principales obligaciones tributarias de los propietarios de predios que tienen con la

Superintendencia de Aduanas y Administración Tributaria (Sunat) y las municipalidades:

Registro Único de Contribuyente (RUC).- La persona que vende, arrienda o subarrienda inmuebles debe tener su RUC activo en la Sunat.

Impuesto a los alquileres.- La persona natural que alquila inmuebles paga el IR del primera categoría equivalente al 5% de los alquileres, el pago es mensual, aun cuando el inquilino no haya pagado la renta. Si los arbitrios y el impuesto predial se trasladan al inquilino, estos conceptos constituyen una mayor renta para el propietario. Si el arrendamiento es por algunos meses del año, es recomendable legalizar la firma del contrato de arrendamiento, para evitar que Sunat pretenda el cobro anual de los alquileres.

Impuesto a la Renta (IR) por la venta de inmuebles.- Las personas naturales que venden inmuebles gravados con el IR (comprados para ser revendidos, construidos para su posterior venta y adquiridos a partir del 1 de enero 2004), deben pagar el impuesto a la renta a Sunat, equivalente al 5% de la ganancia, esto es la diferencia entre el valor actualizado del bien y el precio de venta del mismo.

El IR por la venta de inmuebles (5% de la ganancia) constituye pago definitivo y no se regulariza en marzo del año siguiente. Para pagar el IR en el banco autorizado, se debe informar sobre el RUC del vendedor, fecha de la minuta o contrato, código del tributo, precio de venta. El recibo de pago de este impuesto debe presentarse al notario, como requisito para

tramitar la escritura pública de compra venta del inmueble.

Casa habitación.- La venta de la casa habitación única, ocupada por el propietario durante los dos últimos años no está gravada con el impuesto a la renta del 5% sobre la ganancia.

Formato que se presenta al notario.- Cuando se vende un inmueble no gravado con el IR, por ejemplo la casa habitación única, el vendedor debe presentar al notario el formato "Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago del Impuesto a la Renta por enajenación de inmuebles", según la Res. 081-2010-Sunat.

Bancarización.- Si el precio de venta del inmueble supera S/ 3.500 o US$ 1.000, el pago por la compra del inmueble se realiza mediante cheque de gerencia, depósito en cuenta bancaria, transferencia de fondos, etc.

Pago del predial.- El vendedor del inmueble paga el impuesto predial de todo el año en el que se realiza la transferencia; no se admite el pago fraccionado en cuotas trimestrales. En este caso el comprador paga el impuesto predial a partir del 1 de enero del año siguiente a la compra.

Declaración de baja.- El vendedor ya no presenta la declaración de baja ante la municipalidad respecto de la venta del inmueble.

Declaración de alta.- El comprador es el que presenta la declaración jurada a la municipalidad informando que ha comprado el inmueble, pero el impuesto predial a su cargo, rige a partir del 1 de enero del año siguiente a la compra.

Impuesto de alcabala.- El impuesto de alcabala es pagado por el comprador y es equivalente al 3% sobre el precio de compra, luego de descontar el importe de 10 UIT (S/ 44.000) que no está afecto a este impuesto. El impuesto de alcabala se paga a la municipalidad provincial hasta el último día hábil del mes siguiente a la compra, sea minuta o contrato privado que acredite la transferencia.