



**Bienvenido a la Charla**  
**“OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR LA**  
**TRANSFERENCIA DE INMUEBLES : RENTA DE SEGUNDA**  
**CATEGORIA”**



## RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA : ENAJENACION SUNAT DE INMUEBLES.

Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación la venta, permuta, cesión definitiva, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmite el dominio a título oneroso.

La venta de un inmueble que efectúa una persona natural sin rentas empresariales, genera ganancia de capital, siempre que la adquisición y venta se produzca a partir del 1 de enero de 2004.



# CALCULO DEL IMPUESTO



VALOR DE COMPRA  
(COSTO COMPUTABLE DEL  
INMUEBLE ENAJENADO )

$\frac{\text{MCNN1}}{\text{CORRECCIÓN}} \times$   
MONETARIA

=

COSTO DE  
ADQUISICIÓN  
ACTUALIZADO

( según tabla MEF )



$\frac{\text{VALOR}}{\text{DE VENTA}}$

-

COSTO DE  
ADQUISICIÓN  
ACTUALIZADO

=

GANANCIA  
( RENTA BRUTA) X 5%



IMPUESTO A  
PAGAR

La tasa es del 5% sobre la ganancia obtenida.

El pago del impuesto es de carácter definitivo y lo realiza el vendedor hasta el mes siguiente de recibido el ingreso.

### Diapositiva 3

---

**MCNN1** Valor de compra por el índice de corrección monetaria te da el costo computable, debe ir el signo \* no un menos.

Meza Collazos Noelina Natividad; 18/05/2021

## **a.1) SI LA ADQUISICIÓN ES A TÍTULO ONEROSO**

Será el valor de adquisición o construcción reajustado por los índices de corrección monetaria que establece el Ministerio de Economía y Finanzas sobre la base de los índices de precios al por mayor proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), incrementado con el importe de las mejoras incorporadas con carácter permanente.

## **a.2) SI LA ADQUISICIÓN ES A TÍTULO GRATUITO**

MCNN2

Será igual a cero.

Alternativamente, se podrá considerar como costo computable el que correspondía al transferente antes de la transferencia, siempre que éste se acredite de manera fehaciente

**Diapositiva 4**

---

**MCNN2** A partir del 01.08.2012.

Meza Collazos Noelina Natividad; 18/05/2021



## **PARA INMUEBLES ADQUIRIDOS A TITULO GRATUITO;**

Sin embargo, para los inmuebles adquiridos con anterioridad al 01 de agosto del 2012, el costo computable será el valor de autovalúo ajustado por el índice de corrección monetaria aplicado al año y mes de adquisición.

Por otro lado, para inmuebles adquiridos con posterioridad al 01 de agosto del 2012, no tendrán costo computable, salvo que pueda acreditarse fehacientemente el costo de adquisición que le correspondía al transferente que cede gratuitamente el inmueble.

# EXCEPCIONES EN EL PAGO DEL IMPUESTO



Inmuebles  
adquiridos  
con anterioridad  
al 01.01.2004

- La venta de inmuebles cuya adquisición se haya realizado antes de esta fecha a título oneroso o gratuito mediante documento de fecha cierta.
- De esta manera si la adquisición acreditada se realiza antes de esa fecha y la venta se realiza en fecha posterior, al 01.01.2004 la ganancia está inafecta.

El costo de  
adquisición es  
mayor o igual al  
precio de venta

- Al no existir ganancia, no se genera la obligación del pago del impuesto a la renta.

La venta que  
constituya casa  
habitación del  
vendedor





## CASA HABITACIÓN ( DEFINICIÓN )



- ❑ Al inmueble que permanezca en su propiedad por lo menos dos (2) años y que no esté destinado exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares..

En caso el enajenante tuviera en propiedad más de un inmueble que cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo anterior, será considerada casa habitación sólo aquél que, luego de la enajenación de los demás inmuebles, resulte como el único inmueble de su propiedad.

Cuando la enajenación se produzca en un solo contrato o cuando no fuera posible determinar las fechas en las que dichas operaciones se realizaron, se reputará como casa habitación del enajenante al inmueble de menor valor

## HABITUALIDAD : ART. 4º DEL TUO DE LA LIR



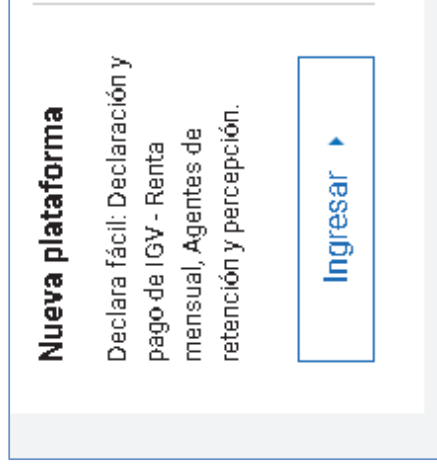
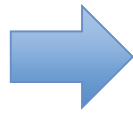
### HABITUALIDAD



A partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable.

Se perderá la condición de habitualidad, si es que en dos (2) ejercicios gravables siguientes de ganada dicha condición no se realiza ninguna enajenación.

# OBLIGACIONES TRIBUTARIAS : DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO



La declaración y el pago debe efectuarse hasta el mes siguiente de recibido el ingreso, de acuerdo a tu último dígito RUC según cronograma de obligaciones mensuales de la SUNAT, consignando como periodo tributario el correspondiente al mes en que percibiste el ingreso.

**LA DECLARACIÓN:** En el Portal SUNAT ( [www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe)) / Operaciones en Línea (SOL), módulo “Nueva plataforma Declaración y Pago”, usando su Clave SOL, a través del Formulario Virtual N° 1665 – Renta 2da Categoría

**EL PAGO** , mediante dos (2) modalidades :

- (1) Internet: a cargo a una cuenta predeterminada celebrando previamente un convenio de afiliación, o vía Tarjetas de crédito o débito VISA, vía NPS - Número de Pago SUNAT
- (2) Entidad financiera.

# OBLIGACIONES TRIBUTARIAS : DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO



Ingresar a [www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe) / Opción operaciones en línea(sol) / Mis declaraciones y pagos-Nueva Plataforma e Ingresar RUC, usuario y contraseña:

The image shows a sequence of three screenshots from the SUNAT website. The first screenshot is the login page with fields for 'RUC' and 'DNI', and a 'Recordarme, para entrar más fácil' checkbox. The second screenshot shows the 'MIS DECLARACIONES Y PAGOS' menu with options like 'Nueva plataforma' and 'Otras Declaraciones y Pagos'. The third screenshot shows the 'Formulario Virtual N° 1665 - Renta Segunda Categoría' with fields for 'Período' (007/02/2021), 'Tipo de Declaración' (005 Original), and 'Tipo de Operación' (101 Enaj. Inmueb.).



# OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL VENDEDOR SUNAT DEL INMUEBLE

El vendedor deberá presentar ante el Notario:

- Tratándose de enajenaciones sujetas a pago del Impuesto: el comprobante o el formulario de pago que lo acredite.
- Tratándose de enajenaciones no sujetas a pago del Impuesto deberá presentar **una comunicación con el carácter de declaración jurada** en el sentido que:
  - a) La ganancia de capital proveniente de dicha enajenación constituye renta de tercera categoría; o,
  - b) El inmueble enajenado es su casa habitación, adjuntando el título de propiedad que acredite su condición de propietario del inmueble objeto de enajenación por un período no menor de dos (2) años; o,
  - c) No existe impuesto por pagar.

Artículo 53-B° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta

# OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL INMUEBLE

## VENDEDOR



### COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

Base Legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53ºB del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

#### I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE

PERSONA NATURAL  SOCIEDAD CONYUGAL  SUCESIÓN INDIVISA

AFILIADOS Y NOMBRES:

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

CÓNYUGE (Solo en el caso en que tampoco se encuentre obligado a efectuar el pago del impuesto)

AFILIADOS Y NOMBRES:

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

#### II. DATOS DEL REPRESENTANTE

AFILIADOS Y NOMBRES:

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

#### III. DATOS DEL ADQUIRENTE

AFILIADOS Y NOMBRES:

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

TIPO DE DOCUMENTO (ver tabla 1)

#### IV. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

DISTRITO

PROVINCIA

DEPARTAMENTO

DIRECCIÓN

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD

SI  NO

#### V. DE LA ENAJENACIÓN

FECHA

VALOR DE VENTA

COSTO COMPUTABLE

MONEDA

MONEDA

COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEL IMPUESTO



## OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL NOTARIO



- a) Verificar que el comprobante o formulario de pago que acredite el pago del Impuesto corresponda al número del Registro Único de Contribuyentes del enajenante.
- b) Insertar los documentos a que se refiere el numeral 1 de este artículo, en la Escritura Pública respectiva.
- c) Archivar junto con el formulario registral los documentos a que se refiere el numeral 1) de este artículo.

El Notario, de ser el caso, sólo podrá elevar a Escritura Pública la minuta respectiva, cuando el enajenante le presente el comprobante o formulario de pago

**Artículo 53-B°, inciso b) del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta**

## PARA TENER EN CUENTA :



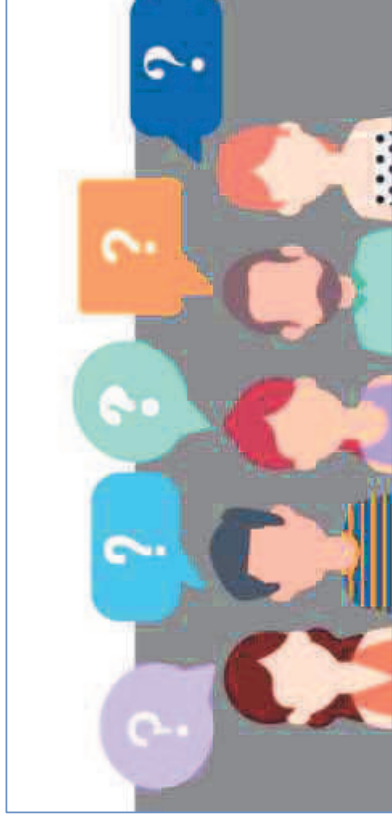
**LA VENTA DE INMUEBLES EN MONEDA EXTRANJERA**, Se debe convertirla a moneda nacional, utilizando el tipo de cambio compra que publica la SBS, a la fecha de percepción del ingreso.

**BANCARIZACIÓN DE LA COMPRA – VENTA**, De acuerdo a la ley de bancarización se establece que para el pago de las obligaciones que son mayores a S/ 2,000 o US\$ 500 dólares, hay que utilizar medios de pago aceptados por el sistema bancario y financiero, caso contrario no podrán deducirse gastos, costos o créditos.

De ocurrir ello (**NO BANCARIZACIÓN**), el perjudicado será el adquirente del bien, en caso quiera en el futuro vender el inmueble, pues no podrá sustentar su costo de adquisición, gravándose la totalidad de la venta del bien como ganancia, sin deducción de su costo.



# RONDA DE PREGUNTAS



# Gracias

[www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe)

 SUNAT  @SUNAToficial  SUNAToficial  SUNAT  SUNAT

