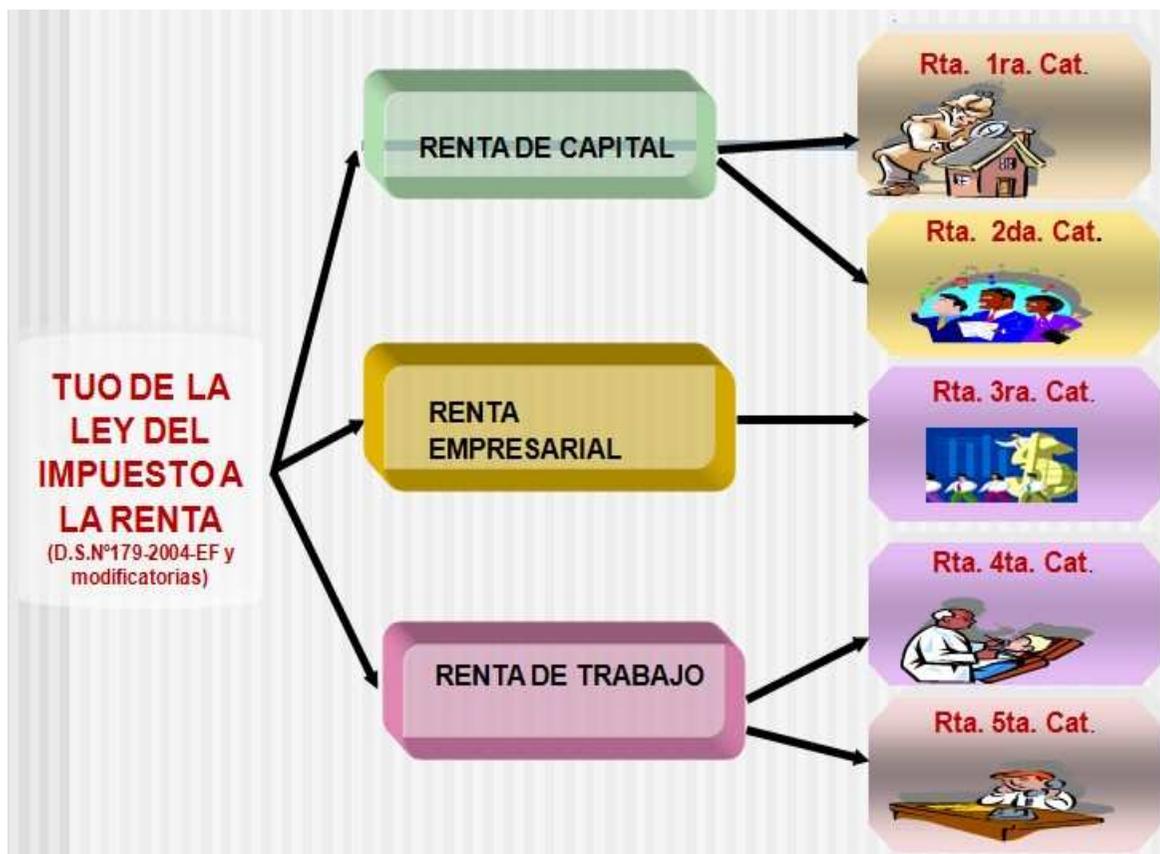




Rentas de Primera Categoría





Art.2° del TUO de la Ley del I.R:

“Constituye **ganancia de capital** cualquier ingreso que provenga de la enajenación de bienes de capital. Se entiende por bienes de capital a aquellos que no están destinados a ser comercializados en el ámbito de un giro de negocio o de empresa.”

Artículo 49 Ley de Impuesto a la Renta

Rentas de primera categoría

Definición



Según lo establece el Art. 23° de la Ley del Impuesto a la Renta, se consideran rentas de primera categoría aquellas que se obtengan una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal producto de:



Arrendamiento de predios



Subarrendamiento de predios



Valor de las mejoras



Cesión de bienes y derechos



Cesión gratuita de predios

Rentas de primera categoría

Imputación de rentas



A efectos de determinar el tratamiento que les corresponde a las rentas de primera categoría, es importante partir determinando el período en que éstas se imputan.

Así, según el inciso b) del artículo 57º de la LIR este tipo de rentas se consideran producidas en el período en que se **DEVENGUEN**, es decir cuando se genera el derecho al cobro, debiéndose efectuar los pagos a cuenta correspondientes a medida que venzan cada uno de los períodos, independientemente que la renta se haya cobrado o no.



Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



El arrendamiento de un predio se da a través de un contrato de alquiler donde se establecen tanto las condiciones como el monto del arrendamiento y es el único documento que podrá acreditar el periodo en el que el predio estuvo arrendado o subarrendado.

Según la LIR, el monto del **alquiler anual** no debe ser inferior al 6% del valor del predio determinado en el autoevalúo, salvo las excepciones contenidas en la Ley (leyes especiales de arrendamiento, inmuebles del sector público, bibliotecas, zoológicos).



Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



LA RENTA MÍNIMA PRESUNTA

Es el pago mínimo que se debe considerar por concepto de arrendamiento, para efectos del cálculo del impuesto a la renta, aunque se hubiera pactado un monto menor:

6% del valor del autovaluo.

LA RENTA FICTA

La renta ficta constituye una presunción, establecida en el inciso d) del art. 23° de la Ley del Impuesto a la Renta, la cual nos indica que cuando los propietarios de **los predios** hayan cedido su ocupación a título gratuito la renta ficta será el **6%** del valor del predio declarado en el autovalúo. Y en el caso de la **cesión de bienes muebles o inmuebles distintos a predio** (maquinarias o naves por ejemplo) efectuadas a título gratuito, una renta bruta anual no menor al **8%** del valor de adquisición, producción, construcción o de ingreso al patrimonio de los bienes en arrendamiento.

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



De otro lado, al igual que sucede con otras rentas nuestra legislación obliga a que el generador de rentas de primera categoría, **realice pagos a cuenta** por cada período, de acuerdo al cronograma de vencimientos para las obligaciones de periodicidad mensual que aprueba la SUNAT.

PAGOS A CUENTA

De acuerdo al Art. 52-A° de la LIR, las rentas de primera categoría están gravadas con una tasa de 6,25% sobre la Renta Neta.

Para determinar la Renta Neta, se debe deducir de la Renta Bruta, un monto equivalente al 20% de dicho monto.

En ese sentido :

$$\text{Renta Bruta (RB)} = 100\%$$

$$\text{Renta Neta (RN)} = 100\% \text{ RB} - 20\% \text{ RB}$$

$$\text{Renta Neta (RN)} = (100\% - 20\%) \text{ RB}$$

$$\text{Renta Neta} = 80\% \text{ RB}$$

De acuerdo a lo anterior, en términos efectivos, la tasa del impuesto a la Renta aplicable a esta categoría sería de:

$$\text{PaC} = 5\% \text{ Renta Bruta}$$

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



¿CÓMO SE REALIZA EL PAGO A CUENTA?

Los generados de rentas de primera categoría, están obligados a realizar la declaración y pago a cuenta mensual dentro del cronograma de obligaciones mensuales aprobado por la SUNAT, considerando el último dígito del número del RUC utilizando el Sistema Pago Fácil – **Guía para Arrendamiento** o vía **SUNAT Operaciones en Línea**.

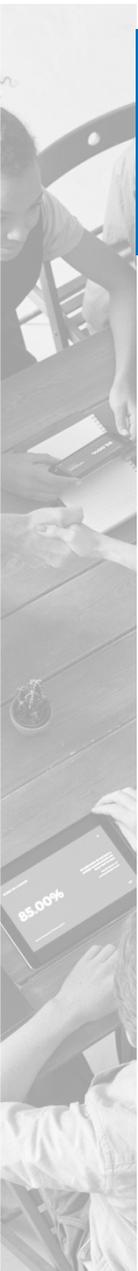


Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



El arrendador está obligado a entregar al inquilino como comprobante de arrendamiento el Formulario N° 1683, que es el voucher generado por el Sistema Pago Fácil o, en caso haya realizado la declaración y pago del impuesto a través de SUNAT Operaciones en Línea, entregarle una impresión del Formulario Virtual N° 1683



Rentas de primera categoría

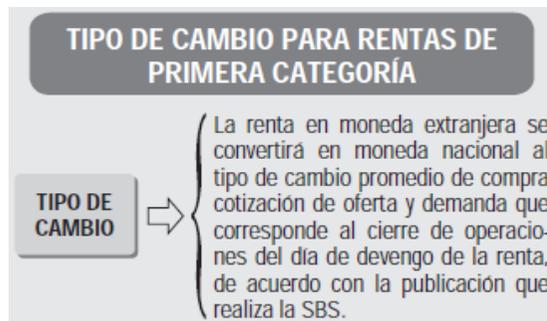


Arrendamiento de predios

PAGOS ADELANTADOS, se pueden pagar varios meses a la vez, pero siempre utilizando una guía de arrendamiento para cada período, debiendo el arrendador utilizar un formulario N° 1683 por cada uno de los inmuebles que mantenga alquilado.

Base Legal: Literal a) del Art. 53 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

RENTAS EN MONEDA EXTRANJERA



ARRENDAMIENTO DE PREDIOS AMOBLADOS, en caso de predios amoblados, que incluyen electrodomésticos, menaje, modulares y otros se consideran como renta al arrendamiento del inmueble y de los bienes muebles que lo contienen.

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



SOLO PARA SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



EL ÚNICO DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

NÚMERO RUC DEL ARRENDADOR

1 0 4 2 0 7 5 7 3 3 3

TIPO DE BIEN

Predio Mueble u otros

PERÍODO TRIBUTARIO

Mes Año
0 1 2 0 2 3

TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL INQUILINO
(En número, ver tabla N° 1 al dorso)

6

NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL INQUILINO

20554310457

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL

1.000 .00

¿Es ésta una declaración rectificatoria/ sustitutoria?
(Marque con X según corresponda)

SI NO

Información adicional, únicamente en caso de rectificatorias/sustitutorias:

- NÚMERO DE ORDEN del formulario que va a rectificar o sustituir

- IMPORTE A PAGAR (de ser el caso)

50.00

- En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar al propietario.
- Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio compra publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el periodo mensual de arrendamiento.

VER INSTRUCCIONES AL REVERSO

Sistema Pago Fácil

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



Vía portal de SUNAT

The screenshot displays the SUNAT portal interface. At the top left is the SUNAT logo. Below it, the page is divided into two main sections: 'MIS DECLARACIONES Y PAGOS' and 'MIS TRAMITES Y CONSULTAS'. Under 'MIS DECLARACIONES Y PAGOS', there are three options: 'Nueva plataforma' (highlighted with a red rounded rectangle), 'Otras Declaraciones y Pagos', and 'Acceso a trámites y consultas virtuales para Personas, Empresas y Operadores de Comercio Exterior'. Each option has an 'Ingresar' button with a right-pointing arrow.

SUNAT

MIS DECLARACIONES Y PAGOS

Nueva plataforma
Declara fácil: Declaración y pago de IGV - Renta mensual, Agentes de retención y percepción.

Otras Declaraciones y Pagos
Presentación de otras declaraciones y pagos.

MIS TRAMITES Y CONSULTAS
Acceso a trámites y consultas virtuales para Personas, Empresas y Operadores de Comercio Exterior.

Ingresar ▶

Ingresar ▶

Ingresar ▶

Rentas de primera categoría

Ingresar con su clave sol



SUNAT Operaciones en Línea

RUC

DNI

RUC

Usuario

Contraseña

Recuérdame, para entrar más fácil

¿Te olvidaste tu usuario o clave?

Iniciar sesión

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



The screenshot displays the SUNAT web portal interface for filing a tax declaration. The top navigation bar includes the SUNAT logo, a 'Bandeja de Presentación/Pagos' notification, and links for 'Buzón Electrónico', 'Favoritos', and 'Imprimir'. The user is logged in as 'Bienvenido, [redacted]' with a 'Domicilio: Habido' and a 'Salir' button. The main content area shows a progress bar with steps: 'Seleccione' (highlighted), 'Complete', 'Presente/Pague', and 'Constancia'. The 'importe Total a pagar' is S/ 0.00. A message states: 'Sr. Contribuyente, luego de llenar el formulario, asegúrese de agregarlo a la bandeja.' Below this, the form title is 'Formulario virtual N° 1683 – Impuesto a la Renta de primera categoría'. The form fields are as follows:

Período:	007	mm/aaaa	?
Tipo de Documento de Identidad de Inquilino:	499	Seleccione tipo de documento	?
Numero de documento de Identidad:	500	Ingrese nro de documento	?
Nombre o Razón Social:			
Tipo de Declaración:	005	Original	?
Tipo de Bien:	061	Seleccione Tipo de bien	?
Monto de alquiler en moneda nacional:	503	Ingrese monto del alquiler	?

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



Constancia de Declaración y Pago

Formulario Virtual N° 1683 - Impuesto a la Renta 1ra Categoría

Número de Orden: 200004513
RUC:
Razón Social:
Periodo :
Documento inquilino: DNI/LE -
Inquilino:
Monto de alquiler: S/. 10,000
Tributo resultante: S/. 500
Interes moratorio: S/.
Importe pagado: S/.

Número de operación SUNAT : 000001742125
Tipo de Pago : Pago con cargo en cuenta bancaria
Banco :
Número de Operación Bancaria : 12345678901234567890
Fecha de Operación Bancaria : 2013-06-10 11:41:33

Guardar Imprimir Enviar correo Bandeja Ayuda

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



Consecuencia por no cumplir con la declaración mensual y anual

De no cumplir con efectuar el pago a cuenta a través de la declaración mensual y/o presentar la declaración anual y no se cumpliera o se realizara fuera de plazo, se habría cometido la infracción tipificada en el **Num. 1 del Art. 176** del TUO del Código Tributario “*No presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda dentro de los plazos establecidos*”, cuya sanción -según la Tabla II del citado TUO- sería el equivalente al **50% de la UIT**, pudiéndose aplicar la gradualidad de hasta el **90% si subsana voluntariamente** antes de que surta efecto la notificación de la SUNAT comunicándole la infracción cometida.



Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



Ejemplo:

Cálculo de multa por declarar y pagar fuera de plazo pago a cuenta mensual, aplicandola reducción por gradualidad

El señor Juan Vargas con RUC 10004582124, alquila un predios de su propiedad en S/ 5,000 mensuales, por lo que debió realizar la declaración y pago a cuenta por rentas de primera categoría correspondiente al periodo Noviembre 2023 el día 15 de diciembre 2023 realizándolo recién el 30 de diciembre. Se solicita determinar la multa por declarar y pagar fuera de plazo.

- ▶ Cálculo del **PaC** : $S/ 5,000.00 \times 5\% = S/ 250.00 + 1.125$ (Interés al 30.12.2023)
= **S/ 251.00** **$(250 * 0.03\%) * 15$ dias transc.**
- ▶ Cálculo de la **multa** : $S/ 4,950.00 \times 50\% = S/ 2,475.00$
- ▶ (-) 90%(gradualidad): $S/ 2,475.00 - 2,227.50 = S/ 248.00$
 $S/ 248.00 + \text{interés al 30.12.2023} = S/. 249.125$  **S/. 249.00**

Rentas de primera categoría

Arrendamiento de predios



► Formulario 1662:

SOLO PARA SER USADO COMO BORRADOR

GUÍA DE PAGOS VARIOS

PUEDE SER UTILIZADO POR TODOS LOS CONTRIBUYENTES



1. DATOS NECESARIOS PARA REALIZAR EL PAGO EN TODOS LOS CASOS:

NÚMERO RUC: 1 0 0 0 4 5 8 2 2 1 2

PERÍODO TRIBUTARIO: Mes 1 1, Año 2 0 2 3

2. MARQUE LO QUE DESEA PAGAR Y COMPLETE:

TRIBUTO CÓDIGO DE TRIBUTO, CONCEPTO A PAGAR (Ver tablas 1 al 6)

MULTA CÓDIGO DE MULTA (Ver tablas 8 y 9) **Importante:** Si el Código de Multa no se encuentra en la tabla 8, debe en la tabla 9. Si el Código de Multa se encuentra en la tabla 9, debe completar obligatoriamente el Código de Tributo Asociado. CÓDIGO DE TRIBUTO ASOCIADO (Ver tablas 1 al 6): 3 0 1 1

FRACCIONAMIENTOS (Art. 36° Código Tributario, RRAF- Refinanciamiento, FRAES, SIDEA, SDDM y otros) CÓDIGO DE FRACC. (Ver tabla 7) N° RESOLUCIÓN APROBATORIA O DE PÉRDIDA

3. IMPORTE A PAGAR (sin decimales) **249.00**

VER TABLAS DE CÓDIGOS DE TRIBUTOS DE USO FRECUENTE AL DORSO

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA
DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

Rentas de primera categoría

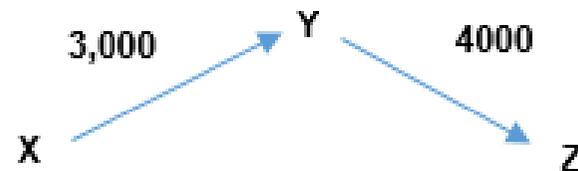


Subarrendamiento

El subarrendamiento se produce cuando una persona que alquila un inmueble, lo vuelve a arrendar a otra persona.

Tratándose de subarrendamiento, la renta bruta está constituida por la **diferencia entre la merced conductiva que se abone al arrendatario y la que este deba abonar al propietario.**

Ejemplo:



$$RB (Y) = 4000 - 3000$$

$$RB (Y) = 1000$$

$$PaC (y) = 5\% \text{ Renta Bruta}$$

Rentas de primera categoría

Cesión en uso



- ▶ El contribuyente puede ceder gratuitamente su predio (terrenos o edificaciones), sin percibir alquiler. Esto es lo que se conoce como cesión gratuita o a precio no determinado. Sin embargo, para efectos tributarios, deberá declarar una **renta ficta** como renta bruta anual, equivalente al **6%** del valor del predio declarado en el autoevalúo correspondiente.
- ▶ Se presume que la cesión se realiza por el total del bien, pero de haber cedido por un plazo menor al ejercicio gravable, será el contribuyente quien deberá probar la cesión parcial, en cuyo caso la renta ficta se determinará en **forma proporcional** a la parte cedida y al número de meses del ejercicio por los cuales se hubiera cedido el bien.

Base legal: *segundo párrafo del Núm. del Art. 13° Reglamento de la LIR.*

- ▶ El contribuyente estará obligado a declarar y pagar el impuesto respectivo al momento en que deba presentarse la declaración jurada anual.

Rentas de primera categoría

Mejoras



El Art. 23° de la LIR establece que el valor de las mejoras introducidas en el bien por el arrendatario o subarrendatario, en tanto constituyan un **beneficio para el propietario** y en la parte que éste **no** se encuentre obligado a **reembolsar**, son considerados rentas de primera categoría y se computará como renta gravable del propietario en el ejercicio en que se devuelva el bien y al valor determinado para el pago de tributos municipales, o a falta de éste, el valor de mercado a la fecha de devolución.



Rentas de primera categoría

Cesión temporal de muebles



- ▶ Constituye renta de primera categoría la **cesión de bienes muebles** (arrendamiento de vehículos terrestres de cualquier clase) o inmuebles distintos a predios (naves).
- ▶ La renta bruta presunta -según el Art. 23° inc.b) de la LIR- por cesión de bienes muebles a título gratuito no puede ser menor al **8%** del valor de adquisición, producción, construcción o de ingreso al patrimonio de los referidos bienes. El valor tomado en base al valor de adquisición deberá actualizarse de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Por Mayor (IPM), experimentada desde el último día hábil del mes anterior a la fecha de adquisición, hasta el 31 de diciembre de cada ejercicio gravable.

Rentas de primera categoría

Casística



CASO 1: Determinación de pago a cuenta mensual y anual por alquiler de inmueble.

La señora Carmen Paredes es propietaria de un inmueble cuyo valor según autovalúo es de S/600,000 y lo alquila al señor Juan Perez por un monto mensual de S/ 1,250.00 durante el año 2023. Se pide determinar los pagos a cuenta mensuales y el impuesto a la renta anual.

1. Determinar pago a cuenta mensual:

$$S/ 1,250.00 * 5\% = S/ 62,5 \rightarrow \underline{S/ 63.00} * 12 \text{ meses} = S/ 756.00$$

2. Determinar el impuesto anual

Renta Bruta (S/ 1,250.00 * 12 meses)	=	15,000.00
Renta presunta (S/ 600,000.00 * 6%)	=	36,000.00
Renta Bruta	:	S/ 36,000.00
(-) 20%	:	<u>S/ 7.200.00</u>
Renta Neta	:	S/ 28,800.00
Tasa IR 6.25%	:	S/ 1,800.00
(-) PaC	:	<u>S/ 756.00</u>
Imp. Regularizar	:	S/ 1044.00

CASO 2: Predio cedido gratuitamente por fracción de año

El señor Jose Sanchez cede gratuitamente un inmueble de su propiedad a un familiar, la cesión es a partir de agosto del año 2023, el valor del inmueble según autovalúo es de S/ 290,300 nuevos soles. Se pide determinar el impuesto a la renta que debe pagar el señor Sanchez por el ejercicio 2023.

Solución:

En vista de que el inmueble se ha cedido por 5 meses, deberá calcularse la renta ficta en forma proporcional a los meses cedidos durante el año 2023.

$$\begin{array}{l} \text{Valor de autovalúo} \times 6\% = \text{Renta ficta anual} \\ \text{S/. } 290,300 \times 6\% = \text{S/. } 17,418 \end{array}$$

Rentas de primera categoría



Casuística

- Renta proporcional al número de meses cedidos:

$$\frac{17,418}{12} \times 5 = 7,257.50$$

- Impuesto anual a pagar:

	S/.
Renta bruta anual	7,257.50
Deducción 20%	<u>-1,451.50</u>
Renta neta	5,806.00
Impuesto 6.25%	362.88

El señor Sanchez estará obligado a pagar vía declaración jurada anual la suma de S/ 363.00 nuevos soles.

Rentas de primera categoría

Casuística



CASO 3: Persona natural que alquila un inmueble y cede otro gratuitamente a un familiar

El señor Pablo Obregón es propietario de un inmueble cuyo valor según autovalúo es de S/350,000 nuevos soles y lo **alquila** al señor Santiago Martínez por un monto mensual de S/ 2,000.00 nuevos soles durante el año 2023. Por otro lado, tiene otro predio cuyo valor de autovalúo es de S/ 300,000 nuevos soles y lo ha **cedido gratuitamente** a su hija por todo el año 2023. Se pide determinar los pagos a cuenta mensuales y el impuesto a la renta anual.

Solución

- **Determinar los pagos a cuenta mensuales – inmueble alquilado:**

$$S/ 2,000.00 * 5\% = \underline{\underline{S/ 100.00}} * 12 \text{ meses} = \underline{\underline{S/ 1,200.00}}$$

Nota: Por el predio cedido gratuitamente no tiene obligación de realizar pagos a cuenta mensuales, únicamente deberá pagar el impuesto en la declaración jurada anual.

Rentas de primera categoría

Casuística



- **Determinar el impuesto anual:**

Predio alquilado

Monto anual cobrado por alquiler: $2,000.00 \times 12 = 24,000.00$ (mayor)
Renta según valor de autovalúo: $350,000.00 \times 6\% = 21,000.00$ (menor)

Predio cedido

Determina renta ficta por haberlo cedido gratuitamente S/.
6% del valor de autovalúo $300,000 \times 6\%$ 18,000.00

- **Determinamos el pago de regularización:**

Renta bruta anual predio 1	24,000.00
Renta bruta anual predio 2	18,000.00
Total renta bruta anual	42,000.00
Deducción 20%	-8,400.00
Renta neta anual	33,600.00
Impuesto anual 6.25%	2,100.00
Pagos a cuenta realizados: $100.00 \times 12 =$	-1,200.00
Pago de regularización	900.00

CASO 4: Subarrendamiento de predios

La señora Cecilia Cáceres tiene un inmueble alquilado por el cual paga un alquiler mensual de S/ 9,000 nuevos soles. Previo acuerdo con el propietario, decide subarrendarlo a un tercero por un monto mensual de S/ 14,000 nuevos soles. Se pide determinar el monto de los pagos a cuenta mensuales y el impuesto anual que debe pagar la señora Cáceres.

Solución

- **Determinar el pago a cuenta mensual correspondiente a la señora Cáceres.**

El pago a cuenta se calcula sobre la diferencia entre S/ 14,000 y S/ 9,000 que es S/ 5,000; monto que representa la renta mensual de la señora Cáceres.

$$S/ 5,000.00 * 5\% = \underline{\underline{S/ 250.00}} * 12 \text{ meses} = \underline{\underline{S/ 3,000.00}}$$

Rentas de primera categoría

Casuística



Impuesto anual a pagar:

Renta mensual = $14,000 - 9,000 = 5,000$	
Renta mensual x 12 meses	60,000.00
Deducción 20%	<u>-12,000.00</u>
Renta neta	<u>48,000.00</u>
Impuesto según escala 6.25%	3,000.00
Pagos a cuenta realizados $250 \times 12 =$	<u>-3,000.00</u>
Impuesto por regularizar	0

En el presente caso no es de aplicación la renta ficta ya que solo rige para el propietario del inmueble.

CASO N° 5: Alquiler de inmuebles en moneda extranjera

El señor Francisco Suarez alquila un predio de su propiedad por un monto mensual de \$300.00 durante el año 2023. Se pide determinar el pago a cuenta del mes de noviembre de 2023 sabiendo que el monto del alquiler es cobrado el 10 de Diciembre de 2023.

Solución

Dado que el alquiler es pactado en moneda extranjera, primero debe convertirse a moneda nacional el monto pactado a **la fecha de devengo** del ingreso y no en la fecha de cobro, puesto que para rentas de primera categoría rige el criterio de lo devengado.

El tipo de cambio a tener en cuenta es el **promedio de compra** publicado por la SBS vigente para el día 30 de noviembre 2023.

Tipo de cambio vigente al 30.11.23: S/ 3.733

$\$300.00 \times 3.733 = \text{S/ } 1,119.90$

Pago a cuenta mensual: $\text{S/ } 1,120 * 5\% = \text{S/ } 56.00$  **S/ 56.00**

Rentas de primera categoría



Casuística

CASO N° 6: Persona natural que alquila inmueble a una entidad del Sector Público

El señor Hugo Parodi alquila un predio de su propiedad a una entidad del sector público nacional, por un monto mensual de S/. 450.00 nuevos soles durante el año 2023 y el valor del predio según autovalúo es de S/. 260,000 nuevos soles. Se pide determinar los pagos a cuenta mensuales y el pago anual correspondiente por impuesto a la renta.

Solución:

- **Determinar los pagos a cuenta mensuales:** $S/. 450.00 * 5\% = 22.5$  **S/. 23.00**
- **Determinar el impuesto anual:**

Renta real S/. 450.00 x 12 =	S/. 5,400 (menor)
Renta presunta según valor de autovalúo: S/. 260,000 x 6% =	15,600 (mayor)

En este caso se debe considerar la renta real y no la renta presunta aunque esta última sea mayor, dado que el predio se ha alquilado a una entidad del sector público nacional.

	S/.
Renta real	5,400.00
Deducción 20%	-1,080.00
Renta neta	<u>4,320.00</u>
Impuesto 6.25%	270.00
Pagos mensuales	<u>-270.00</u>
No hay pago de regularización	0.00

CASO 7: Predio devuelto con mejoras

Luis es dueño de un predio cuyo valor de autovaluo es de S/. 60,000 nuevos soles. Durante todo el ejercicio 2023 (enero a diciembre) lo alquila a la Sra. Patricia Arce por S/.480.00 nuevos soles mensuales. El arrendatario en coordinación con el arrendador realizó mejoras por un importe de S/.590.00 nuevos soles, los mismos que no fueron reembolsados por el arrendador. El inmueble se devuelve en diciembre 2023. Se solicita determinar los pagos a cuenta mensuales y el impuesto a la renta de primera categoría.

Solución

- **Determinar pago a cuenta:**

$$\text{PaC mensual} \quad : \quad \text{S/. } 480.00 * 5\% \quad = \quad \text{S/. } 24.00$$

$$\text{Total PaC en el ejercicio} \quad : \quad \text{S/. } 24.00 * 12 \text{ meses} \quad = \quad \text{S/. } 288.00$$

Rentas de primera categoría

Casuística



- **Cálculo de impuesto anual:**

Renta Bruta (S/. 480.00 * 12)	:	S/. 5,760.00
(+) Mejoras	:	<u>S/. 590.00</u>
Total Renta Bruta	:	S/. 6,350.00
Renta presunta (6% * S/. 60,000)	:	S/. 3,600.00

Luego de comparar la RB y la RP, se toma el mayor valor:

Renta Bruta	:	S/. 6,350.00
(-) 20%	:	<u>S/. 1,270.00</u>
Renta Neta	:	S/. 5,080.00
(*)Tasa de IR (6.25%)	:	S/. 318.00
(-) Pagos a cuenta	:	<u>S/. 288.00</u>
Impuesto a regularizar	:	S/. 30.00

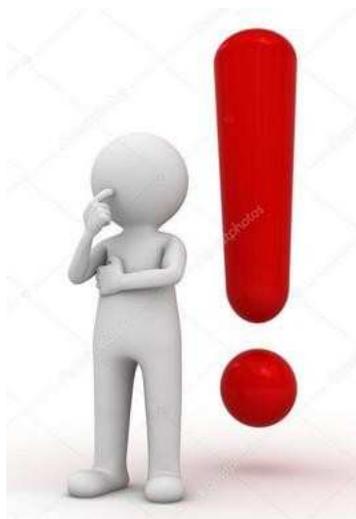
Rentas de primera categoría

Precisiones



- ▶ **Si soy propietario de 5 predios que se encuentran alquilados a terceros y no cumplo con declarar y pagar el Impuesto a la Renta de 2 de ellos ¿se aplica 1 o 2 multas?**

La multa se aplicará **por cada declaración** que no se efectuó dentro de los plazos establecidos según cronograma de vencimiento mensual.



- ▶ **Si el predio está desocupado, ¿existe la obligación de comunicar a la SUNAT?**

No, el propietario no tiene obligación de comunicar a SUNAT cuando sus predios estén desocupados.

Importante



ACTUALIZACIÓN Y VALIDACIÓN DE DATOS DE CONTACTO



MODIFICA Y VALIDA TUS DATOS EN SOLO TRES PASOS

A través del APP Personas



- 1 Ingresa con tu Clave SOL y ubica la opción **“valida tus datos de contacto”**
- 2 Registra y/o actualiza tus datos. Al concluir, según el dato que hayas modificado recibirás un código de confirmación en tu correo electrónico o en tu teléfono.
- 3 Ingresa los códigos enviados y con ello se validará tu información. Como constancia de la validación, a través de un correo electrónico o SMS te llegará el Comprobante de Información Registrada (CIR) con la información actualizada de tus datos de contacto.

MODIFICA Y VALIDA TUS DATOS EN SOLO TRES PASOS

A través del Portal SUNAT

Ingresa al Portal SUNAT con tu Clave SOL a la opción **“Mis trámites y consultas”** y luego **“Mi RUC y otros registros”** hasta ubicar **“valida tus datos de contacto”**



Importancia de actualizar la actividad económica en el RUC



Identifica la actividad económica del negocio de acuerdo a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU).

Canales donde se puede realizar la actualización

► Internet



Desde Sunat Virtual con tu Clave Sol

► Mi RUC y Otros Registros

► Mis Datos del RUC

► Actualizo información de mi RUC

► RUC

Form. 3128 Modificación de Datos del RUC

► Central telefónica*

 (01) 315 07 30

 0 801 12 100

(*) Para personas naturales con DNI.



Muchas Gracias

