



TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

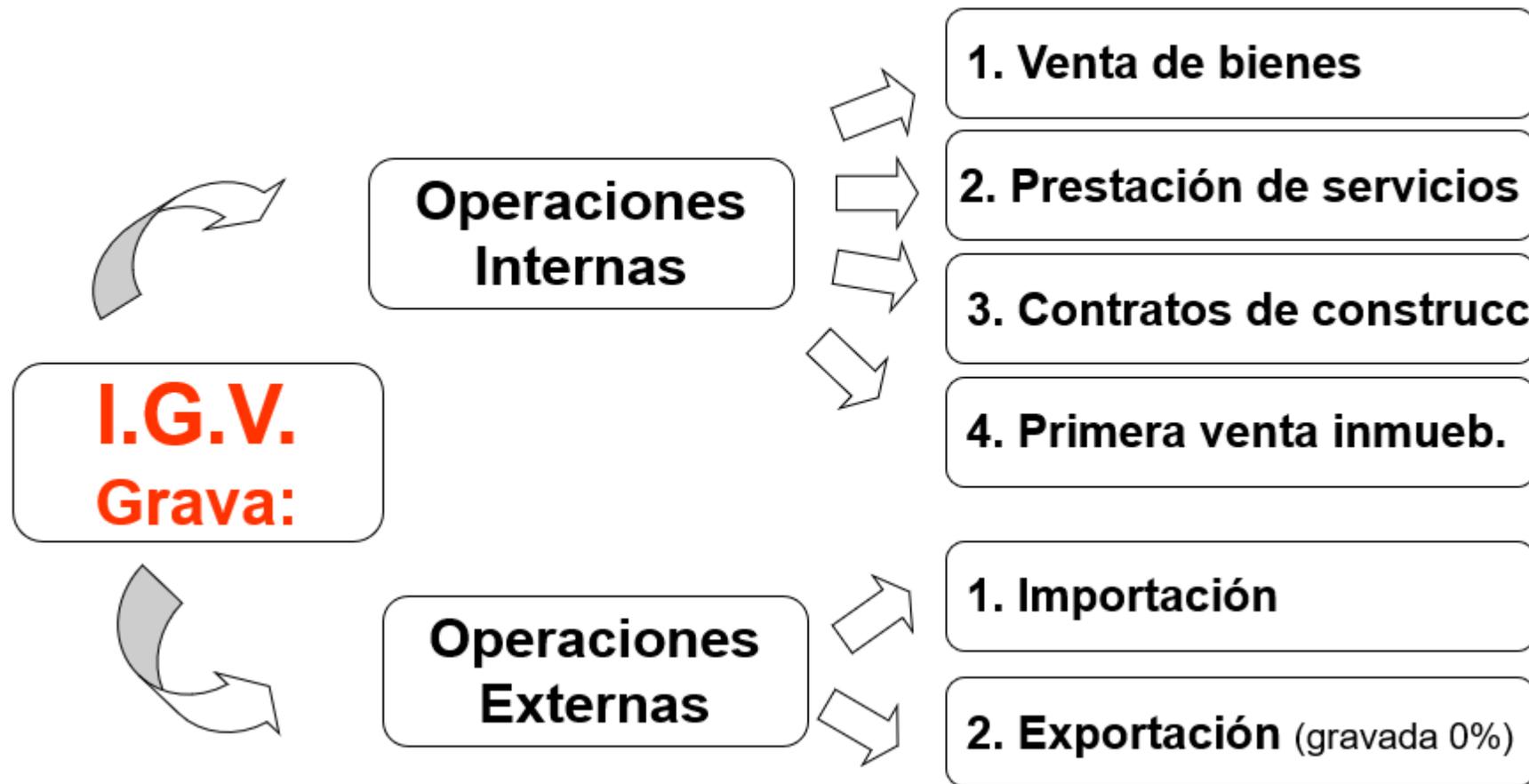




IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS



IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS





I.G.V.

Operaciones Internas





I.G.V.

CONTRATOS DE
CONSTRUCCIÓN

Contratos de Construcción



A. Objetivo

Actividades de construcción según clasificación CIU

B. Espacial

Contratos ejecutados en el territorio nacional

C. Temporal

La obligación tributaria nace, según la Ley:

art. 3º inc. e) TUO, y art. 3º num. 4 Rgto.

- La emisión del comprobante de pago en función al Reglamento de Comprobantes de Pago, o,
- Percepción del ingreso, sea total, parcial o por valorizaciones periódicas.
- **LO QUE OCURRA PRIMERO**

Contratos de Construcción



C. Temporal

La obligación tributaria nace, **según el Reglamento IGV:**

art. 3º inc. e) TUO, y art. 3º num. 4 Rgto.

- En la fecha de emisión del CP, por el monto consignado en el mismo o en la fecha de percepción del ingreso por el monto percibido, lo que ocurra primero, sea éste por concepto de adelanto, de valorización periódica, por avance de obra o los saldos respectivos, inclusive cuando se le denomine arras.

Contratos de Construcción



C. Temporal

La obligación tributaria nace:

Núm. 6 Art. 5º RCP, RS N° 007-99-SUNAT

La obligación de emitir CP según el RCP es en la fecha de percepción del ingreso, sea total, parcial y por el monto efectivamente percibido.

Contratos de Construcción



C. Temporal

La obligación tributaria nace:

art. 3º inc. e) TUO, y art. 3º Num. 4 Rgto.

Nace inclusive cuando se llamen arras de retractación o arras confirmatorias, depósitos o garantías y el monto sea superior al 3%.

Contratos de Construcción



1.- La Empresa Constructora Lima SAA, entrega la Valorización N° 04 por el avance de la obra del 65% respecto de la PTAR, cuyo monto asciende a S/. 500,000.00 más IGV, correspondiente al mes de febrero del 20XX, la misma que está debidamente aprobada por el supervisor de obra y por el cliente, **asimismo la factura fue emitida con fecha 10 de marzo del 20XX** y el pago es realizado el 02 de abril del 20XX. ¿Cuándo nace la obligación tributaria para el IGV?

Contratos de Construcción



2.- Constructora Misti SAA, entrega la Valorización N° 02 con el avance del 40% de la obra de la Presa Quilca, por el monto de S/. 1,000,000.00 más IGV, correspondiente al mes de marzo del 20XX, la misma que está debidamente aprobada por el supervisor de obra y por el cliente; asimismo la factura es emitida con fecha 30 de marzo del 20XX y el pago total fue realizado el 17 de abril del 20XX. ¿Cuándo nace la obligación tributaria para el IGV?

Contratos de Construcción



3.- Constructora Characato SAA, entrega la Valorización N° 10 con el avance del 80% de la obra de la Planta de Sulfuros Primarios, por el monto de S/. 2,000,000.00 más IGV, correspondiente al mes de marzo del 20XX, la misma que está debidamente aprobada por el supervisor de obra y por el cliente; asimismo la factura es emitida con fecha 10 de abril del 20XX y recibe un pago parcial de S/. 50,000.00 el 30 de marzo del 20XX. ¿Cuándo nace la obligación tributaria para el IGV?

Contratos de Construcción



La obligación tributaria nace **RTF N° 6837-1-2009** :

Conforme a lo señalado por el inciso e) del artículo 4° de la LIGV, la emisión de una factura por parte del contribuyente, en el marco de un contrato de construcción, configura el nacimiento de la obligación tributaria del IGV, aún cuando no se haya efectivizado el pago del servicio, o la emisión de dicha factura tenga por objeto agilizar su cobro en contratos de obra con entidades públicas.



I.G.V. PRIMERA VENTA DE INMUEBLES

Primera venta de inmuebles



A. Objetivo

Primera venta que realicen los constructores de las mismas.

Se considera venta:

- a) Posterior a la rescisión, nulidad o anulación
- b) Posterior venta de una vinculada a 3ros. no vinculados

Primera venta de inmuebles



A. Objetivo

- c) Los trabajos de ampliación que se efectúen. Se considera ampliación a toda área nueva construida.
- d) Los trabajos de remodelación o restauración, por el valor de los mismos.

Constructor: Cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella.

art. 3º inc. a) TUO, y art. 3º num. 4 Rgto.

Primera venta de inmuebles



B. Espacial

Inmuebles ubicados en el territorio nacional

C. Temporal

La obligación tributaria nace:

Nace inclusive cuando se llamen arras de retractación o arras confirmatorias, depósitos o garantías y el monto sea superior al 3%.

Primera venta de inmuebles



La obligación tributaria nace:

RTF 3716-3-2008 (25-03-2008)

En el caso de contratos de compra venta en los que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta la cancelación de la totalidad del precio pactado por parte de la compradora, el hecho imponible se verifica con la mencionada operación de venta y no en el momento en que jurídicamente se transfiere la propiedad.

Primera venta de inmuebles



La obligación tributaria nace:

RTF 1104-2-2007 (15-02-2007)

Para que nazca la obligación de pago del IGV es necesario que exista un venta, la que tratándose de bienes futuros recién ocurrida cuando los bienes hayan llegado a existir, en este caso, las unidades inmobiliarias construidas por la recurrente, entregadas a los adquirientes, momento en el cual recién operará la transferencia de la propiedad sobre los bienes.

Primera venta de inmuebles



La obligación tributaria nace:

INFORME 104-2007 (06-06-2007)

Toda vez que la normatividad del IGV no ha distinguido si las operaciones de venta deben recaer sobre bienes existentes o bienes futuros, la venta de un bien futuro, en el caso de inmuebles, se encuentra gravada con el IGV.

Directiva N° 012-99/SUNAT. Transferencia de la propiedad sobre los bienes.

POSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA- SUNAT



Informe N° 215-2007-SUNAT/2B0000:

“La primera venta de inmuebles futuros se encuentra gravada con el IGV, naciendo la obligación tributaria en la fecha de percepción parcial o total, del ingreso.

(...) Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el inciso a) del numeral 3 del artículo 2° del Reglamento de la Ley del IGV considera como venta a todo acto o título oneroso que conlleve la transmisión de propiedad de bienes, por lo que siendo el contrato de compra venta de bien futuro el que origina la obligación de transferir la propiedad de un bien futuro al comprador y éste a pagar su precio en dinero, la operación de venta estaría gravada con el impuesto.”

D. Subjetivo

- Personas que no realizan actividad empresarial en tanto sean habituales en dichas operaciones

Habitualidad Art. 4º num. 1 Reglamento y Art. 9º TUO del IGV, aprobado por D. S. No. 055-99-EF.

Se determina por su naturaleza, monto y frecuencia

HABITUALIDAD

- **Habitualidad.-** Se determina por su naturaleza, monto y frecuencia:
(Art. 9º Ley y Num. 1 Art. 4 Rgto.)
 - a) **Venta.-** Determinar si adquisición o producción era para su uso, consumo o venta
 - b) **Servicios.-** Son habituales los onerosos que sean similares con los de carácter comercial

HABITUALIDAD

c) Importación.- No se requiere de habitualidad

d) Primera Venta de Inmuebles (constructor).- Venta de 2 o más inmuebles en 12 meses, afecto a partir del segundo inmueble

Excepción.- Si el objetivo ha sido construir para vender entonces estará gravado desde la primera venta

Base Imponible

VALOR DE VENTA

La base imponible está constituida por:

El valor de la construcción, en los contratos de construcción.

El ingreso percibido, en la venta de inmuebles, con exclusión del correspondiente al valor del terreno.

CASOS ESPECIALES

Primera venta de Inmuebles La base imponible será el valor de la transferencia a la cual se le excluirá el valor del terreno. Para tal efecto, se considerará que el valor del terreno representa el 50% del valor total de la transferencia.

Base Legal (Núm. 9 art. 5º Rgto.)

Informe 185-2008-SUNAT (30-09-2008)

Manifiesta que respecto de la primera venta de inmuebles realizada por los constructores de los mismos que para determinar la base imponible del IGV, tratándose de operaciones de venta al contado, el valor total de la transferencia del inmueble, al cual se le deducirá el 50% del valor del terreno, no incluye el monto del IGV que corresponda por la operación mencionada.

VALOR DE VENTA

Valor total consignado en comprobante de pago más cargos por separado, más servicios complementarios, más intereses devengados por el precio no pagado o en gasto de financiación.

Gastos realizados por cuenta del comprador forman parte de la base imponible cuando consten en los comprobantes de pago emitidos a nombre del vendedor .

VALOR DE VENTA (Art. 14 Ley)

Cuando con motivo de la venta se proporcionen bienes muebles o servicios formarán parte de la base imponible, aún cuando se encuentran exonerados o inafectos.

Cuando con motivo de la venta exonerados o inafectos, se proporcione bienes o servicios, el valor de éstos estará también exonerado o inafecto.

Principio de Accesoriedad (Núm. 1 art. 5° Rgto. IGV)
Intereses (RTF 214-5-2000)

Primera Venta de Inmuebles - Terrenos



Informe N° 44-2001 -SUNAT

Se consulta si procede el pago del IGV en la venta de **terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana,** realizadas por personas naturales y jurídicas

Primera Venta de Inmuebles - Terrenos



Informe N° 44-2001 -SUNAT

A mayor fundamento, debe tenerse en consideración que en el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento de la Ley del IGV, el legislador ha asimilado el término "construcción" al de "edificación".

En efecto, en dicho numeral se establece que siempre se encontrará gravada con el Impuesto, la transferencia de inmuebles que hubieran sido mandados a edificar o edificados, total o parcialmente, para efecto de su enajenación

Primera Venta de Inmuebles - Terrenos



Informe N° 44-2001 -SUNAT

La primera venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV

Primera Venta de Inmuebles - Estacionamientos



Informe N° 63-2005 -SUNAT

La base imponible del referido Impuesto está constituida por el ingreso percibido con exclusión del monto correspondiente al valor del terreno, considerándose para tal efecto, que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble.

Primera Venta de Inmuebles - Accesoriedad



Informe N° 103-2007 (06-06-2007)

Los intereses compensatorios originados por una venta al crédito de bienes exonerados del IGV, se encuentran exonerados de dicho impuesto.

Primera Venta de Inmuebles - Accesoriedad



Informe N° 11-2003 (21-01-2003)

La SUNAT indica que si una operación de venta de inmueble se encuentra inafecta al IGV (segunda venta de inmueble o no calificar como constructor), los intereses compensatorios, al formar parte del valor de venta de tal operación, también se encontrarán inafectos al impuesto.

EXONERACIONES

(Apéndice I Literal B Ley)

“B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 unidades impositivas tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de licencia de construcción admitida por la municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento”

EXONERACIONES

(Apéndice I Literal B Ley)

Art. 2º D. S. N° 122-99-EF:

Para efecto de las 35 UIT a que se refiere el literal b) del Apéndice I de la Ley del IGV, se debe incluir el valor del terreno.

El valor de la UIT a utilizar para efectos de determinar el límite a que se refiere el párrafo anterior, será el que se encuentre vigente al 01 de enero.

Primera Venta de Inmuebles - Estacionamientos



Informe N° 63-2005 -SUNAT

La primera venta, efectuada por el constructor, de los estacionamientos independizados de las viviendas cuya adquisición es financiada por el Fondo MIVIVIENDA, está gravada con el IGV.

Carta N° 118-2005-SUNAT

Los estacionamientos independizados de las viviendas no son unidades inmobiliarias destinadas exclusivamente a casa, morada o habitación; se encuentran gravados con el IGV.

Carta N° 118-2005-SUNAT

La primera venta efectuada por el constructor de tales almacenes independizados de las viviendas, se encontrará gravada con el IGV, por cuanto los mismos no constituyen unidades inmobiliarias destinadas exclusivamente a casa, morada o habitación

Crédito Fiscal – Operaciones gravadas y no gravadas



(Art. 23° TUO Art. 6° num. 6.2 Rgto.)

i) Se entenderá como operaciones no gravadas a las comprendidas en el Artículo 1° del Decreto que se encuentren exoneradas o inafectas del Impuesto, la prestación de servicios a título gratuito, la venta de inmuebles cuya adquisición estuvo gravada, así como las cuotas ordinarias o extraordinarias que pagan los asociados a una asociación sin fines de lucro, los ingresos obtenidos por entidades del sector público por tasas y multas, siempre que sean realizados en el país.

Operaciones gravadas y no gravadas

(Art. 23° TUO Art. 6° num. 6.2 Rgto.)

Informe N° 092-2009.-

Indica que la primera transferencia de un inmueble que fue mandado a construir por una empresa no dedicada a la venta de inmuebles y que forma parte de su activo fijo, no debe formar parte del cálculo de la prorrata.

Informe N° 185-2008 (30-09-2008)

La SUNAT señala que el IGV que grava la venta de bienes o prestación de servicios destinados exclusivamente a la construcción del inmueble podrá deducirse en su integridad como crédito fiscal, en la medida que dichas adquisiciones se contabilicen separadamente de aquéllas destinadas a la venta del terreno.

Informe N° 185-2008 (30-09-2008)

Finalmente, en caso que no se pueda discriminarse las adquisiciones que han sido destinadas a realizar las operaciones gravadas y no gravadas, deberá utilizarse el procedimiento de la prorrata.



Gracias

