



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



Tesis:

**“LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA HABITUALIDAD EN LA VENTA DE
INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS NATURALES EN EL DISTRITO
DE SANTIAGO – CUSCO, EN EL PERIODO 2016”**

Presentado por:

Bach. Mirella Shirley Camapaza Quispe

Bach. Yul Dusan Mamani Cisneros

**Para optar al Título Profesional de Contador
Público**

Asesor:

Mgt. CPCC. Fernando Philco Prado

Cusco-Perú

2017



PRESENTACIÓN

**SEÑOR DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES DE LA UNIVERSIDAD ANDINA DEL
CUSCO.**

SEÑORES MIEMBROS DEL JURADO:

En cumplimiento al Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables, ponemos a vuestra consideración la tesis titulada: **“LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA HABITUALIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS NATURALES EN EL DISTRITO DE SANTIAGO – CUSCO, EN EL PERIODO 2016”** con el objeto de optar el Título Profesional de Contador Público.

Atentamente,

Bach. Mirella Shirley Camapaza Quispe

Bach. Yul Dusan Mamani Cisneros



AGRADECIMIENTOS

Expresamos nuestro más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo de investigación.

A nuestras familias, por darnos el apoyo necesario para que este sueño se haga realidad y a nuestros padres que nos enseñaron el valor de la humildad y de la responsabilidad.

Al Mgt CPCC. Fernando Philco Prado, por su colaboración a lo largo del tiempo empleado desde la elaboración hasta la culminación de la tesis, por su apoyo y consejos, su confianza; sin su ayuda este trabajo no hubiera sido posible.

A nuestros Jurados en calidad de replicantes CPCC. Walter Vicente Palomino Oquendo y MGT. Estela Quispe Ramos, y en calidad de dictaminantes CPCC. José Luis Gonzales Zarate y CPCC. Juan Fredy Aguilar Villa, por su aporte en el desarrollo del trabajo de investigación.

A nuestros docentes de la universidad, de la Escuela Profesional de Contabilidad, quienes contribuyeron en nuestra formación profesional y son ellos a quienes nos debemos profesionalmente.

Los autores.



DEDICATORIA

A mi madre por estar siempre a mi lado, apoyándome y exigiéndome para que entregue lo mejor de mí y ser el mejor ejemplo a seguir, a mi familia y docentes que fueron los pilares de mi formación como profesional.

A mis abuelos, tías y hermanos por su apoyo incondicional en cada uno de mis pasos.

Yul Dusan Mamani Cisneros



DEDICATORIA

A mis padres, a quienes les debo todo lo que soy, por darme su apoyo incondicional, quienes son ejemplo de lucha continua y quienes me enseñaron a ser perseverante y esforzarme por cumplir cada una de mis metas.

A mis hermanos, prueba de amor incondicional y a Dios que siempre está presente en cada uno de mis pasos.

Mirella Shirley Camapaza Quispe



INDICE GENERAL

PRESENTACIÓN ii

AGRADECIMIENTOS iii

DEDICATORIA iv

DEDICATORIA v

INDICE GENERAL vi

RELACION DE TABLAS ix

LISTA DE APENDICES x

RESUMEN xi

ABSTRACT xiii

CAPITULO I 1

INTRODUCCIÓN 1

 1.1 Planteamiento del Problema 1

 1.2 Formulación de Problemas 2

 1.2.1 Problema general 2

 1.2.2 Problemas específicos 2

 1.3 Objetivos de Investigación 2

 1.3.1 Objetivo General 2

 1.3.2 Objetivos Específicos 2

 1.4 Justificación de la investigación 3

 1.4.1 Relevancia Social 3

 1.4.2 Implicancias Prácticas 3

 1.4.3 Valor Teórico 3

 1.4.4 Utilidad Metodológica 3

 1.4.5 Viabilidad o factibilidad 4

 1.5 Delimitación de la investigación 4

 1.5.1 Delimitación Temporal 4

 1.5.2 Delimitación Espacial 4

 1.5.3 Delimitación Conceptual 4

CAPITULO II 6



MARCO TEÓRICO 6

2.1 Antecedentes de la Investigación 6

2.1.1 Antecedentes Nacionales..... 6

2.2 Bases Legales 10

2.3 Bases Teóricas 11

2.3.1 Impuesto General a las Ventas 11

2.3.2. Impuesto a la Renta 18

2.3.3 Sistemas Administrativos del Impuesto General a las Ventas 33

2.4. Informes SUNAT relacionados a venta de inmuebles..... 44

2.5 Marco conceptual..... 45

2.6. Formulación de Hipótesis 49

2.6.1 Hipótesis General 49

2.6.2 Hipótesis Especificas..... 49

2.7. Variables 49

2.7.1. Variables..... 49

2.7.2. Conceptualización de la variable..... 50

CAPÍTULO III 52

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN 52

3.1 Tipo de investigación 52

3.2 Enfoque de investigación..... 52

3.3 Diseño de investigación 52

3.4 Alcance del Estudio 53

3.5. Población y muestra de la investigación 53

3.5.1 Población..... 53

3.5.2 Muestra..... 53

3.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos 54

3.6.1. Técnicas..... 54

3.6.2. Instrumentos 54

3.7 Procesamiento de datos..... 54

CAPÍTULO IV 55

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN 55

4.1. Resultados estadísticos..... 55



CAPÍTULO V.....	65
DISCUSIÓN.....	65
5.1 Descripción de los hallazgos más relevantes y significativos	65
5.2 Limitaciones del estudio	68
5.3 Comparación crítica con la literatura existente.....	68
5.4 Implicancias del estudio.....	68
CONCLUSIONES.....	69
RECOMENDACIONES	70
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	71



RELACION DE TABLAS

Tabla 1: Operacionalización de Variables.....	51
Tabla 2: Venta de inmuebles	55
Tabla 3: Habitualidad -contribuyentes 2016	55
Tabla 4: Libros y Registros Contables	56
Tabla 5: Régimen Tributario	56
Tabla 6: Transferencia del inmueble -2016.....	57
Tabla 7: Obligaciones tributarias gravadas para contribuyentes en habitualidad	58
Tabla 8: Cumplimiento de obligaciones tributarias para contribuyentes en habitualidad Art N° 176 y 178 del código tributario.	58
Tabla 9: IGV.....	59
Tabla 10: Compras.....	59
Tabla 11: Ventas.....	60
Tabla 12: Crédito fiscal – declarado.....	60
Tabla 13: Deduciones	61
Tabla 14: Motivo de construcción	61
Tabla 15: Impuesto de alcabala - Declara y paga.....	62
Tabla 16: Beneficios del impuesto de alcabala	62
Tabla 17: Situación del terreno.....	63
Tabla 18: Fiscalización.....	64



LISTA DE APENDICES

Apéndice A. Matriz de consistencia	78
Apéndice B. Matriz del instrumento para la recolección de datos	80
Apéndice C. Instrumento de recolección de datos	81
Apéndice D. Validación de instrumentos	86



RESUMEN

El creciente boom de la construcción en nuestro país en los últimos años ha generado que no solo las personas jurídicas; es decir, empresas constructoras y similares, realicen la construcción de bienes inmuebles con fines de venta. Sino también se ha observado que existen personas naturales que al tener un terreno de su propiedad y quienes, al ver la oportunidad de obtener un ingreso o utilidad, realizan la construcción de los mismos con fines de venta, sin que esto implique necesariamente que ellos estén dentro del rubro de la construcción o que realicen actividades dentro de este rubro de forma permanente.

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad analizar la excesiva carga tributaria que recae en las personas naturales que realizan la construcción y venta de inmuebles en el distrito de Santiago – Cusco en el periodo 2016 y que obtienen la condición de habitualidad en dicha actividad, a causa de su desconocimiento en materia tributaria y un inadecuado planeamiento tributario.

Mediante el presente trabajo de investigación se pretende determinar que la condición de habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales genera una alta carga impositiva no adecuada a la capacidad contributiva de estas personas puesto que se incrementa el pago de tributos tales como el Impuesto a la Renta, Impuesto General a la Ventas, Impuestos municipales, además de estar sujetas al sistema de pago de obligaciones tributarias por ser objeto de detracción.

El tipo de investigación que se realizó es básico, el alcance es descriptivo y el diseño no experimental, tomando como población de estudio a las veintiún personas que pagaron Alcabala en el distrito de Santiago en el periodo 2016, a través de la aplicación de una encuesta elaborada específicamente para el presente trabajo de investigación, los resultados



fueron procesados por el programa EXCEL y el programa estadístico SPSS en su versión 21.

Asimismo, para el desarrollo del presente trabajo de investigación se tomaron en cuenta antecedentes de investigación relacionados con la venta de inmuebles realizados por personas naturales, así como también se tuvo que investigar y analizar conceptos y marco normativo relacionado con el Impuesto General a las Ventas, Impuesto a la Renta, Sistemas Administrativos del Impuesto General a las Ventas, Impuestos Municipales y finalmente el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias SPOT, todos estos en relación a la venta de inmuebles realizada por personas naturales.

Finalmente, en el presente trabajo de investigación, se llegó a determinar que las personas naturales que incurren en condición de habitualidad en la venta de inmuebles conforme establecen las normas tributarias vigentes en nuestro país, están afectas a una excesiva carga tributaria, puesto que deben de pagar tributos tales como: el Impuesto a la Renta, Impuesto General a las Ventas e impuestos municipales, además de estar sujetas al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias por ser objeto de detracción, lo cual afecta su liquidez y amenaza su estabilidad económica, por otro lado la situación de habitualidad también les genera la obligación de llevar libros y registros contables, situación a la que no estaban obligadas antes de incurrir en condición de habitualidad en la venta de inmuebles.



ABSTRACT

The growing boom of construction in our country in recent years has generated not only legal persons; that is to say, construction companies and the like, carry out the construction of real estate for the purpose of sale. But it has also been observed that there are natural persons who have a land or a property and who, upon seeing the opportunity to obtain an income or utility, perform the construction of the same for sale, without necessarily implying that they are within the field of construction or that perform activities within this area permanently.

The purpose of this research work is to analyze the excessive tax burden that falls on the natural persons who carry out the construction and sale of real estate and who obtain the condition of habituality in said activity, in the district of Santiago - Cusco in the 2016 period, because of its ignorance in tax matters and inadequate tax planning.

Through the present research work is intended to determine that the condition of habituality in the sale of real estate by individuals generates a high tax burden not adequate to the taxpaying capacity of these people as the payment of taxes such as the Tax on Income, General Sales Tax, Municipal taxes, and be subject to the tax payment system for being subject to deduction.

The type of research that was conducted is basic, the scope is descriptive and the design is not experimental, taking as a study population the twenty-one people who paid Alcabala in the district of Santiago in the 2016 period, through the application of a survey elaborated specifically for the present research work, the results were processed by the Excel statistical software.

Also, for the development of this research work were taken into account research background related to the sale of real estate by individuals, as well as had to investigate and



analyze concepts and regulatory framework related to the General Tax on Sales, Tax to the Income, Administrative Systems of the General Tax on Sales, Municipal Taxes and finally the Payment System of Tax Obligations SPOT, all these in relation to the sale of real estate made by natural persons.

Finally, in the present research work, it was determined that the natural persons who regularly incur the sale of real estate as established by the tax regulations in force in our country, are subject to an excessive tax burden, since they must pay taxes such as: Income Tax, General Sales Tax and municipal taxes, in addition to being subject to the Tax Obligations Payment System for being subject to deduction, which affects their liquidity and threatens their economic stability, on the other On the other hand, the habitual situation also generates the obligation to keep books and accounting records, a situation to which they were not obliged before incurring a habitual condition in the sale of real estate.



CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del Problema

La situación económica del país, la informalidad laboral, las posibilidades de realización personal, así como la búsqueda de mejores condiciones de vida han generado que las personas naturales materia de investigación direccionen sus actividades económicas al sector construcción. Así pues, la condición tributaria de personas naturales ha generado que vean en la construcción de inmuebles la posibilidad de generar recursos que les posibilite mejorar las condiciones de vida familiar.

La presente investigación tiene el propósito de analizar el efecto tributario y la carga impositiva que asumen las personas naturales que realizan la construcción de inmuebles con fines de venta e incurrir en habitualidad conforme lo establecen las normas tributarias vigentes en nuestro país, hecho que genera que tengan que asumir el pago de tributos tales como el Impuesto a la Renta, Impuesto General a la Ventas, Impuestos municipales, y estar sujetas al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias por ser objeto de detracción, motivo por el cual se vulneran los principios tributarios de equidad y capacidad contributiva.

En este contexto se enmarca la presente investigación, buscando establecer la forma en que el sistema impositivo tributario afecta a personas que bajo la condición de personas naturales no conocen las consecuencias de incurrir en habitualidad en la venta de inmuebles, hecho que se genera por falta de un adecuado asesoramiento y planeamiento tributario, y que tiene como consecuencia el afectar la fuente generadora de renta y la capacidad contributiva de estos contribuyentes en vista de que se va a afectar su liquidez y rentabilidad, tal y como se demostrará en la presente investigación.



1.2 Formulación de Problemas

1.2.1 Problema general

¿Cuál es la situación tributaria de la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago – Cusco, en el periodo 2016?

1.2.2 Problemas específicos

a) ¿Qué estado presentan los tributos que gravan la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago-Cusco, en el periodo 2016?

b) ¿Qué situación presenta el crédito fiscal que se aplica a la habitualidad en la primera venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago - Cusco, en el periodo 2016?

1.3 Objetivos de Investigación

1.3.1 Objetivo General

Determinar la situación tributaria de la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago – Cusco, en el periodo 2016.

1.3.2 Objetivos Específicos

a) Establecer el estado que presentan los tributos que gravan la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago-cusco, en el periodo 2016.

b) Determinar qué situación presenta el crédito fiscal que se aplica a la habitualidad en la primera venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago -Cusco, en el periodo 2016.



1.4 Justificación de la investigación

1.4.1 Relevancia Social

La importancia de que los contribuyentes tengan conocimiento del sistema impositivo tributario peruano relacionado a la habitualidad en la transferencia de inmuebles, así como la normativa aplicable a tal condición, genera que recaiga sobre ellos una mayor carga tributaria, y en muchos casos que cometan una serie de infracciones tributarias que son sancionadas pecuniariamente; precisamente la presente investigación pondrá en evidencia el alto grado de carga tributaria que afecta a este tipo de contribuyentes en dicha condición, quienes incurrir en hechos económicos, sin evaluar su trascendencia tributaria.

1.4.2 Implicancias Prácticas

La investigación permite a los contribuyentes que son personas naturales que construyen y venden inmuebles e incurrir en condición de habitualidad, conocer la carga impositiva que grava sus actividades, vigente en nuestro país y establecer las condiciones para implementar un adecuado planeamiento tributario que permita acogerse a un ahorro tributario en el marco de la economía de opción.

1.4.3 Valor Teórico

Los resultados de la investigación permitirán analizar la carga tributaria que recaee en los sujetos materia de investigación y relacionarlos con su capacidad contributiva. Así como, analizar el efecto social y la posibilidad de modificar las normas que gravan al sector.

1.4.4 Utilidad Metodológica.

Con la investigación se genera un modelo de planeamiento tributario aplicable a personas naturales que generan rentas producto de la venta de inmuebles en condición de habitualidad en el marco del actual sistema tributario.



1.4.5 Viabilidad o factibilidad

La factibilidad del trabajo de investigación se concretó gracias al acceso a la información, la misma que se logró al encuestar a nuestra población, constituida por las personas naturales que incurrieron en habitualidad en la venta de inmuebles en el distrito de Santiago en el periodo 2016; asimismo, con los resultados de nuestra investigación se busca concientizar no solo a las personas naturales que incurren en habitualidad en la venta de inmuebles sino también a todos los contribuyentes que se encuentran en el rubro de la construcción a nivel nacional, ya que el contribuyente por desconocimiento en materia tributaria se perjudica, generándose sobre ellos una elevada carga tributaria.

1.5 Delimitación de la investigación

1.5.1 Delimitación Temporal

El periodo de estudio comprende el ejercicio económico 2016, afectando a contribuyentes calificados como personas naturales que adquieren la condición de habitualidad en la venta de inmuebles construidos para tal fin.

1.5.2 Delimitación Espacial.

La venta de inmuebles realizada por contribuyentes en condición de habitualidad en el distrito de Santiago provincia y departamento del Cusco.

1.5.3 Delimitación Conceptual

El presente trabajo de investigación tiene una cobertura a nivel nacional, ya que nuestra normativa en materia tributaria abarca todo el territorio nacional.

Académicamente, la investigación se encuentra enmarcada en materia tributaria, en ella se han aplicado conocimientos de las siguientes áreas:

- ✓ Metodología de la investigación



- ✓ Tributos y legislación tributaria
- ✓ Construcción inmobiliaria
- ✓ Tributos municipales
- ✓ Estadística



CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

2.1.1 Antecedentes Nacionales

Antecedente 1:

Título: “El sistema de detracciones su influencia en la liquidez de las micro y pequeñas inversiones y servicios generales GCR S.A.C, Chimbote, 2015”

Autor: Mendoza Chávez Mitzy Stephanie,

Año: 2015

Universidad: Universidad los Ángeles de Chimbote

Objetivo General: Los objetivos de la misma fueron identificar y describir la influencia de las detracciones en la liquidez de empresa Inversiones y Servicios Generales GCR S.A.C., en el año 2015, asimismo sus objetivos específicos fueron describir las principales características de la empresa Inversiones y Servicios Generales GCR S.A.C; describir las principales características de los tributos y liquidez financiera de la empresa Inversiones y Servicios Generales GCR S.A.C y determinar si el pago de la detracción. afectó su liquidez, en el año 2014.

Conclusiones: Llegando a la conclusión de que las empresas realizan una significativa labor para mantener una actividad dinámica en el país, pero se ven en la imposibilidad realizar sus operaciones y cumplir íntegramente con sus objetivos no por voluntad propia sino debido a diversas causas, pero muchas veces se debe a la falta de liquidez. entre las principales causas que originan la falta de liquidez, rentabilidad u otros problemas financieros de algunas empresas se pueden considerar las políticas tributarias en el país y las elevadas tasas de



interés activas en los bancos de modo que los costos financieros sumados a las retenciones a sus ingresos que para efectos de liquidez serian sobre costos tributarios resultan agobiantes para el sector empresarial, restándole tiempo para su labor de creatividad y poder entrar al ámbito de la producción y comercialización de bienes y servicios (Mitzi, 2015).

Antecedente 2:

Título: “La desnaturalización del Impuesto General a las Ventas y su efecto en la liquidez de las empresas importadoras de plástico de Lima Metropolitana”

Autor: CPC. Elman Alva Chávez

Año: 2009

Universidad: Universidad Mayor de San Marcos

Objetivo General: Contribuir con aplicación equitativa con los impuestos en el Perú.

Conclusiones: Tipo de investigación básica longitudinal cuyos objetivos se basan en el estudio de las teorías científicas del impuesto al valor añadido, la evaluación del mismo en el caso de empresas importadoras de plásticos y determina el efecto de las detracciones en la liquidez de las empresas mencionadas, demostrando la desnaturalización del tributo en relación al pago anticipado realizado a través de la obligación de efectuar el pago de detracciones (Chavez Elman, 2009).

Antecedente 3:

Título: “Sistema de Detracciones: incidencia en la gestión eficaz empresarial; caso empresas comerciales de Chiclayo”

Autor: Dominguez Zapata Luis Alberto y Linares Huamán Etni

Año: 2013



Universidad: Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo

Objetivo General: Conocer los efectos que genera el sistema de detracciones del impuesto general a las ventas en la liquidez de las empresas comerciales de la provincia de Chiclayo, y como objetivo específico se tienen; describir el sistema de detracción en la legislación peruana. analizar la realidad tributaria actual de las empresas comerciales con respecto al sistema de detracciones del impuesto general a las ventas.

Conclusiones: Los efectos negativos de este sistema es que se vuelve un problema latente de liquidez en las empresas, ya que éstas no cuentan con la caja necesaria para cumplir con las obligaciones con los proveedores, muchas veces el dinero lo utilizan para cumplir con otras obligaciones como por ejemplo los pagos de tasas de interés a entidades financieras que suelen ser muy elevadas, creando así que esto se vuelva una cadena de préstamos para conseguir liquidez, trayendo como consecuencia gasto en el negocio y no permitiendo una adecuada rotación del efectivo, pues estos pagos adelantados no se compensan inmediatamente y su devolución se vuelve un trámite que puede durar varios meses (Dominguez Zapata & Linares Huaman, 2013, pág. 4).

Antecedente 4:

Título: “Influencia de la aplicación del sistema de pago de obligaciones tributarias en la situación económica y financiera de la empresa Elemec Ingenieros S.A.C”

Autor: Yessica Frine Chucca Savina

Año: 2009

Universidad: Universidad Nacional San Agustín de Arequipa

Objetivo General: Evaluar de qué manera la aplicación del sistema de pago de obligaciones tributarias con el gobierno central ha influido en la situación económica y financiera de la



empresa Elecmecc Ingenieros S.A.C. en los periodos 2010-2011; y como objetivo específico, evaluar la liquidez y rentabilidad de la empresa sin y bajo la aplicación del sistema de pago de obligaciones tributarias con el gobierno central; identificar las normas, procesos y procedimientos de los sistemas de retenciones, percepciones y detracciones que deben cumplir las empresas de servicios para facilitar la eficiencia, eficacia y economía; diseñar del modelo de administración óptima de los sistemas de retenciones, percepciones y detracciones, que facilite a las empresas de servicio, alcanzar la mejora continua y competitividad.; analizar la legalidad y operatividad del sistema de pago de obligaciones tributarias con el gobierno central referida a la prestación de los servicios afectos al sistema. Llegando a establecer la aplicación del sistema de pago de obligaciones tributarias con el gobierno central ha influido de manera negativa en la situación económica y financiera de la empresa Elecmecc Ingenieros S.A.C. en los años 2010-2011.

Conclusiones: El Perú es uno de los países de Latinoamérica que presenta mayores índices de informalidad empresarial lo cual conlleva a un alto grado de evasión tributaria. Ante esta situación el estado a través de la Administración Tributaria ha creado regímenes de pago adelantado del Impuesto General a las Ventas, a fin de asegurar la recaudación de impuestos, ampliar la base tributaria y evitar la evasión que se produce en la comercialización de determinados bienes y/o la prestación de determinados servicios. Estos mecanismos; parecieran ser medidas tolerables para los contribuyentes en cuanto no han implicado aumento de tasas ni la creación de nuevos impuestos. Nada más alejado de la realidad, pues mediante estos dispositivos se ha convertido a las empresas en recaudadoras tributarias, se ha procedido a disminuir la liquidez de las empresas y se ha establecido una recaudación excesiva a la real capacidad económica de las mismas. (Chucca Savina, 2011)

Antecedente 5:



Título: “Estrategias tributarias: retenciones y percepciones para incrementar la recaudación tributaria”

Autor: Andrea Hernández del Piélagos

Año: 2006

Universidad: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo- Lambayeque

Objetivo General: Establecer los lineamientos para el cumplimiento de las normas tributarias y diseñar un modelo de administración óptima de los sistemas de retenciones, percepciones; de tal modo que faciliten la gestión eficaz de las empresas comerciales y de qué manera se generaría un mayor recaudo tributario.

Conclusiones: Las empresas comerciales cumplen correctamente las normas tributarias y ejecutan la administración óptima de los sistemas de retenciones, percepciones tributarias; entonces se facilitará la gestión eficaz en el marco de una economía social de mercado.

Si las empresas comerciales cumplen las normas, el proceso y los procedimientos de los sistemas de retenciones, percepciones, entonces estarán en condiciones de alcanzar eficiencia, eficacia y economía. Las empresas comerciales disponen de una administración óptima de los sistemas de retenciones, percepciones, entonces se facilitará la mejora continua y competitividad.

2.2 Bases Legales

- a) Texto Único Ordenado de la Ley Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF.
- b) Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo No. 29-94-EF.



- c) Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N.º 179-2004-EF.
- d) Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N° 122-94-EF.
- e) Decreto Legislativo N° 940, que modifica el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central establecido por el Decreto Legislativo N° 917.
- f) Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT, que regula las Normas para la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central al que se refiere el Decreto Legislativo N° 940.
- g) Resolución de Superintendencia N°022-2013/SUNAT, mediante la cual modifican la Resolución de Superintendencia N° 183-2004/SUNAT a fin de regular la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias a la venta de Inmuebles gravada con el Impuesto General a las Ventas.
- h) Ley de tributación Municipal, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 776.

2.3 Bases Teóricas

2.3.1 Impuesto General a las Ventas

Según el artículo de la página: www.Deperu.com.Pe “Impuesto General a las Ventas” (2017): Este impuesto es conocido en el mundo como IVA (impuesto al valor agregado), en la actualidad en el Perú se aplica la tasa de 18% sobre el valor de las ventas de bienes en el país y sobre la prestación de servicios de carácter no personal en el país, este impuesto se aplica sobre el mayor valor asignado a los bienes al momento de la venta.

2.3.1.1 Origen. La imposición al consumo, materializada en el impuesto general a las ventas (IGV), tiene sus orígenes, en nuestro país, en el impuesto a los timbres fiscales (ley 9923).



En el año 1973, mediante decreto ley 19620, se estableció el impuesto a los bienes y servicios (IBS) que gravaba la venta de bienes a nivel de fabricante o importador.

En el año 1982, mediante decreto legislativo 190, se empezó a implementar un impuesto general al consumo con una tasa general del 16%.

Fue en agosto del año 2003 mediante la ley N° 28033, durante el periodo de gobierno de Alejandro Toledo, que se incrementa la tasa de IGV en un 1%; de 16% a 17%, resultando un total del 19% considerando el 2% de impuesto de promoción municipal.

Años más tarde, el 20 de febrero de 2011 el congreso de la república publica la ley N° 29666 que vuelve la tasa del IGV a 16% agregándose el 2% por el impuesto de promoción municipal, la cual empezó a regir a partir del 1 de marzo de 2011.

2.3.1.2. Estructura del IGV. El IGV está compuesto por una tasa de impuesto general al consumo del 16% y la del Impuesto de Promoción Municipal equivalente al 2%.

2.3.1.3. Operaciones gravadas.

- ✓ La venta en el país de bienes muebles.
- ✓ La prestación o utilización de servicios en el país.
- ✓ Los contratos de construcción.
- ✓ La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.
- ✓ La importación de bienes.

2.3.1.4. Aplicación del IGV. El IGV grava una serie de operaciones, pero existen ciertos bienes y servicios exonerados, además de las actividades de exportación.

Este impuesto se aplica sobre el valor agregado, el cual es obtenido por la diferencia entre las ventas y las compras realizadas durante el periodo.



2.3.1.5. Liquidación del IGV. Mensualmente se realiza la liquidación de éste impuesto, la misma que ha de ser presentada ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT mediante declaración jurada, y el pago respectivo en una entidad financiera.

Para la determinación de la obligación tributaria, es decir, del impuesto a pagar al fisco, se obtiene el resultado obtenido por la deducción del débito fiscal (impuesto cobrado por las operaciones de venta) y el crédito fiscal (impuesto pagado por las adquisiciones efectuadas). cabe resaltar que las mencionadas operaciones de ventas y adquisiciones deben encontrarse sustentadas por comprobantes de pago, además de estar reconocidas como costo o gasto por la ley del impuesto a la renta y demás formalidades contenidas en la ley del IGV.

2.1.3.6. Crédito fiscal. Es aquel monto de dinero que posee el contribuyente a su favor y el cual podrá deducir del total de su deuda tributaria, resultando así un monto menor a pagar al fisco o un saldo a favor, el mismo que podrá seguir deduciéndolo del total de la deuda tributaria correspondiente al mes siguiente hasta agotarse.

Lo mencionado anteriormente se obtuvo Según el artículo de la página: www.Deperu.com.pe “ Impuesto General a las Ventas” (2017)

2.1.3.7. Impuesto general a las ventas en la venta de inmuebles. El inciso d) del artículo 1 del Texto Único Ordenado de la ley del IGV, aprobado por el decreto supremo N° 055-99-EF, señala como operación gravada con dicho impuesto a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

Sin embargo, existen situaciones en la que el legislador ha querido que una posterior venta de un bien inmueble previamente transferido se considere como afecto con el IGV. Así, tenemos que el mismo artículo 1 de la ley establece que está gravada con el IGV “la



posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de este o de empresas vinculadas económicamente con el mismo” (Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo , 1999) y siempre que tal venta hubiera sido realizada a un precio inferior al valor de mercado, entendiéndose por este, el que normalmente se obtiene en las operaciones onerosas que el constructor o la empresa realizan con terceros no vinculados, o el valor de tasación, el que resulte mayor, pues de lo contrario, al ser el precio de venta mayor a cualquiera de los dos conceptos mencionados se sobreentiende que no habría posibilidad de elusión tributaria, por lo que dicha operación no estaría afectada al pago del IGV.

De igual manera, la norma en mención establece que estará gravada como primera venta de inmuebles *“la que se efectúe con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas”*, toda vez que en atención al literal c) del artículo 2 de la ley no está afectada con el IGV *“la transferencia de bienes que se realice como consecuencia de la reorganización de empresas”*, mecanismo que responde al principio de empresa en marcha y que podría utilizarse como herramienta para de elusión para el pago del IGV por la transferencia de inmuebles.

Por otro lado también debe tenerse presente lo establecido por el segundo párrafo del literal d) del numeral 1 del artículo 2 del reglamento de la ley del IGV, en el sentido que *“se considera primera venta y consecuentemente operación gravada, la que se realice con posterioridad a la resolución, rescisión, nulidad o anulación de la venta gravada”* (Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, 1994); es decir, un supuesto distinto a los ya comentados que se materializa, por ejemplo, cuando habiendo celebrado un contrato de compraventa de un inmueble cuyo valor estuvo gravado con el IGV, se vuelve a vender el mismo bien previa resolución del primer contrato,



como podría ocurrir si el primer comprador no canceló el precio en el plazo acordado; asimismo, se considera gravada también la venta de inmuebles en los que se efectúen trabajos de ampliación, remodelación y restauración, por el valor de los mismos y por último el mismo cuerpo normativo señala que no constituye primera venta para efectos del Impuesto, la transferencia de las alícuotas entre copropietarios constructores.

Al respecto, el literal b) del apéndice i del TUO de la ley del IGV establece que está exonerado de dicho impuesto *“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”*. de esta forma en caso de que se presenten estos tres (3) elementos adicionales concurrentemente se producirá la exoneración de la operación, es decir, produce una liberación del cumplimiento de la obligación sustancial constituida por el pago del tributo. los elementos adicionales son: a) que el valor de venta no supere de 35 unidades impositivas tributarias. Cuando la norma hace referencia al valor de venta, básicamente se refiere a la base imponible antes del IGV, de manera tal que es un punto común de comparación entre todas las operaciones de venta de inmuebles. este valor de venta, y no precio de venta que ya incluye el IGV, debe ser menor al que corresponda a 35 UITs, y aunque ni la ley ni el reglamento precisan algo sobre el particular, debemos entender que la comparación se efectúa respecto de valor de la UIT vigente en el momento que se realiza la operación de venta. b) que el inmueble vendido sea exclusivamente destinado para vivienda. El destino exclusivo para vivienda se puede verificar no solo por la naturaleza de la construcción, sino principalmente por los planos, proyectos e, incluso, la misma licencia otorgada por la municipalidad del distrito, un caso particular lo constituyen los estacionamientos que se venden de manera separada o



conjuntamente con los inmuebles. de manera independiente, cada uno de los estacionamientos representa un inmueble distinto y separado de la unidad de vivienda, de modo tal que, en principio, siempre están gravados por no estar destinados exclusivamente a vivienda, aun cuando su valor no sea superior a 35 UIT y tenga la licencia a la que se refiere el siguiente literal. c) que se haya presentado la solicitud de la licencia de construcción y que haya sido admitida por la municipalidad correspondiente, este requisito supone que la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se ubique el bien inmueble vendido, haya admitido la solicitud de licencia de construcción, es decir, que la haya recibido, pero no exige que se haya otorgado la misma, es decir, la respuesta positiva sobre la solicitud expedida por el gobierno local.

Por lo anteriormente expuesto, podemos decir entonces que el IGV afecta la primera operación de venta en la que un determinado inmueble está comprometido, es decir, cada vez que un inmueble nuevo o recién construido es vendido bajo los parámetros que analizaremos más adelante, nace el IGV por única vez para ese inmueble. así, si el mismo sujeto vende otro inmueble al día siguiente, la operación también estará gravada, pues se trata de otro bien que se está vendiendo por primera vez.

Como vemos, la operación sujeta a tributación es la primera venta del inmueble, independientemente de cuantas ventas anteriormente haya realizado el sujeto, del cual solo interesa su calidad de constructor.

Finalmente, para una mayor comprensión del problema materia de investigación es necesario conocer y comprender los siguientes conceptos:

2.1.3.8. Constructor. El artículo 3 del TUO de la ley del IGV define al constructor quien será el sujeto del impuesto en esta hipótesis, señalando que es *“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”*. En esa medida, serán



sujetos del IGV por la venta de inmuebles aquellos que se dediquen habitualmente a la construcción de dichos bienes (por ejemplo, empresas constructoras o personas naturales que se dediquen a esta actividad), o incluso, cuando contraten a un tercero para que construya por ellos para luego venderlos, como es el caso de los que subcontratan la construcción.

Para este efecto se entenderá que el inmueble ha sido construido parcialmente por un tercero cuando este último construya alguna parte del inmueble y/o asuma cualquiera de los componentes del valor agregado de la construcción.

2.1.3.9. Venta. Para efectos de la presente investigación el numeral 1 del literal a) del artículo 3 del TUO de la ley del IGV señala como venta a *“Todo acto por el que se transfieren bienes a título oneroso, independientemente de la designación que se dé a los contratos o negociaciones que originen esa transferencia y de las condiciones pactadas por las partes”*, encontrándose también comprendidas en el párrafo anterior las operaciones sujetas a condición suspensiva en las cuales el pago se produce con anterioridad a la existencia del bien; asimismo, también se considera a la venta con arras, depósito o garantía que superen el límite establecido en el Reglamento.

Ahora bien, es importante que la venta esté destinada a transferir propiedad, lo que nos lleva a deducir que es posible de bienes futuros, puesto que la propiedad se transferirá producto del acto jurídico celebrado. Por otro lado, esta venta debe de ser de un bien considerado inmueble para efecto del IGV, situación que la propia SUNAT ha señalado que solo se puede dar cuando se trate de edificaciones o construcciones, tal como concluye el informe N° 094-2002- SUNAT/K00000. en efecto, el citado informe del órgano administrador señala que *“así pues, con respecto a esta operación, resulta necesario que, para la configuración del supuesto de hecho previsto en la ley, se trate de bienes inmuebles construidos o edificados. Por el contrario, la venta de inmuebles que no han sido materia*



de construcción, no se encontrará dentro del campo de aplicación del IGV” (Sunat, Informe N° 094-2002-SUNAT/K00000, 2002). de esta forma, ninguna transferencia de inmuebles distintos a una edificación o construcción, como podrían ser los intangibles (concesión minera o para explotar servicios públicos) a los que se refiere el código civil en el artículo 885 estará sujeta a tributación por el IGV.

2.1.3.10. Base de Cálculo. El literal d) del artículo 13 del TUO de la ley del IGV, establece como la base imponible en la primera venta de inmuebles al *“ingreso percibido (...) con exclusión del correspondiente al valor del terreno”*, sobre el particular, el numeral 9 del artículo 5 del reglamento, señala que *“para determinar la base imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, se excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno. Para tal efecto, se considerará que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble”*. bajo esta premisa legal, cuando la primera venta de inmuebles resulte afecta con el IGV, la base imponible se calcula restándole al valor de venta el 50% del mismo como si ese fuera el valor del terreno, con lo cual, la tasa del impuesto solo se aplica sobre el otro 50% restante. Es por este motivo que muchos señalan que la tasa del IGV en el supuesto afecto como primera venta de inmuebles es el 9 %. (Ramos Bassallo , 2005)

El nacimiento de la obligación en la primera venta de inmuebles se da en la fecha de percepción del ingreso, Por el monto que se perciba, sea parcial o total.

2.3.2. Impuesto a la Renta

El impuesto sobre la renta es un impuesto que grava la utilidad de las personas, empresas, u otras entidades legales. El impuesto a la renta es la columna vertebral del sistema



tributario porque liga el ahorro con la inversión, y tiene repercusiones sobre los incentivos en los mercados laborales y los emprendimientos. (Barreix & Hernandez, 2017)

2.3.2.1. Impuesto a la renta en la venta de inmuebles realizada por personas naturales. El inciso b) del artículo 1° de la Ley del Impuesto a la Renta dispone que dicho impuesto grava las ganancias de capital. Ahora bien, para efectos de esta se entiende por ganancias de capital conforme establece el artículo 2° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta aprobado por Decreto Supremo N°179-2004-EF, modificado por la Ley N° 29492, (LIR en adelante) 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. Uno de los supuestos que genera Ganancia de Capital está constituido por la enajenación de Bienes Inmuebles, adquiridos a partir del 01.01.2004, efectuada por personas naturales que no realizan actividad empresarial.

Al respecto, el literal j) del artículo 24° del TUO de la LIR, dispone que las ganancias de capital generan Rentas de Segunda Categoría. En concordancia con ello, cabe referir que las rentas de segunda categoría se someten a una alícuota del 6.25% sobre la renta neta, la misma que se obtiene deduciendo de la renta bruta el 20%. Ello equivale a afirmar que resulta aplicable una tasa efectiva del 5% sobre la renta bruta. (Intituto Pacifico, 2010, pág. 2)

Asimismo, el artículo 2 de la Ley del Impuesto a la Renta, señala que no constituye ganancia de capital el resultado de la enajenación de bienes inmuebles, efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, que no genere rentas de tercera categoría y que estén considerados como casa habitación.



2.3.2.2. *habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales.*

El artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta dispone que “*se presumirá que existe habitualidad en la enajenación de inmuebles efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable*”. (Texto Unico Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, 2004)

Asimismo, señala que la condición de habitualidad deberá verificarse en cada ejercicio gravable. Alcanzada la condición de habitualidad en un ejercicio, ésta continuará durante los dos (2) ejercicios siguientes y, si en alguno de ellos se adquiriera nuevamente esa misma condición, ésta se extenderá por los dos (2) ejercicios siguientes.

2.3.2.3. *Impuesto a la renta en la venta de inmuebles realizado por personas naturales en condición de habitualidad.* El inciso d) del artículo 28° de la misma ley dispone que son rentas de tercera categoría las ganancias de capital y los ingresos por operaciones habituales a que se refieren los artículos 2° y 4° de la ley, respectivamente.

Añade, que en el supuesto a que se refiere el artículo 4° de la ley, constituye renta de tercera categoría la que se origina a partir de la tercera enajenación.

Cabe mencionar, que son rentas de tercera categoría, según el inciso a) del artículo 28 de la Ley del Impuesto a la Renta las que derivan del comercio, la industria o minería; y en general, cuando deriven de cualquier actividad que constituya negocio habitual de compra o producción y venta, permuta o disposición de bienes.

En consecuencia, cualquier persona jurídica que tenga como objeto social la compra y venta de inmuebles o de todo tipo de bienes, deberá considerar como renta gravable los resultados de tal actividad, pero, en este caso, dichos bienes inmuebles no son bienes de



capital, por lo que su transferencia de propiedad a título oneroso no generará ganancias de capital, sino rentas producto gravadas con el impuesto a la renta de tercera categoría.

De lo expuesto en los párrafos precedentes, se desprende que la Ley del Impuesto a la Renta define como ganancia de capital cualquier ingreso que provenga de la enajenación de bienes de capital, considerándose tales aquellos que no están destinados a ser comercializados en el ámbito de un giro de negocio o de empresa, lo que supone una definición amplia. A continuación, la norma establece una relación enunciativa de bienes cuya enajenación genera ganancias de capital, entre los cuales se encuentran los inmuebles. Respecto de ellos, la referida ley señala que tratándose de personas naturales que no generan rentas de tercera categoría, la enajenación de inmuebles estará gravada por la ganancia de capital obtenida y calificará como una renta de segunda categoría siendo que, de existir habitualidad, la renta que se genera calificará como de tercera categoría a partir de la tercera enajenación.

Es del caso señalar que las normas tributarias (dentro de ellas, la que regula el Impuesto a la Renta) no contienen una definición de “inmueble”, por lo que resulta pertinente citar en forma supletoria las normas del Código Civil sobre el particular. Así, el artículo 885° del Código Civil establece que son inmuebles, entre otros, los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro. (Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, 1993)

En ese sentido, en los términos de lo señalado por los artículos 2° y 84°-A de la Ley del Impuesto a la Renta, el supuesto de afectación es la ganancia de capital producida en la enajenación de inmuebles o de derechos sobre los mismos.



A mayor abundamiento, nos encontramos aquí en el caso de una persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa, domiciliadas en el país, que obtiene ganancias de capital en la enajenación de inmuebles ubicados en territorio nacional, de forma tal que esas rentas son de fuente peruana. Esas ganancias de capital son rentas gravadas con el impuesto a la renta, pero pueden calificar como rentas de segunda categoría o como rentas de tercera categoría.

Plantearemos, en primer lugar, el caso de una persona natural domiciliada en el país, que obtiene ingresos por la enajenación de inmuebles ubicados en territorio nacional. El artículo 4 de la ley del impuesto a la renta establece una presunción de habitualidad en la enajenación de inmuebles efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación producida en el ejercicio gravable. es decir, el supuesto de la norma es el de una persona natural o de una sociedad conyugal o de una sucesión indivisa que no realiza actividades generadoras de rentas de tercera categoría y que, por lo tanto, ha venido pagando el impuesto a la renta como una persona natural sin negocio. Se puede decir, entonces, que esa persona natural ha obtenido rentas del capital y/o rentas del trabajo, mas no así rentas empresariales, y nunca ha efectuado más de dos enajenaciones de inmuebles en un solo ejercicio anual, el ejercicio anual, para efectos del impuesto a la renta, coincide con el año calendario. Aunque la norma no lo establezca expresamente, en el mismo caso está una persona natural domiciliada en el país que, hasta el 31 de diciembre de 2012, no ha obtenido rentas afectas al impuesto a la renta y que, asimismo, tampoco ha tenido negocio alguno hasta esa fecha, por lo que ni siquiera ha tributado como persona natural. pues bien, esa persona natural no puede ser calificada todavía como habitual, sobre la base de la presunción de habitualidad contenida en el artículo 4 de la ley del impuesto a la renta.



La habitualidad sólo se va a configurar en el ejercicio anual en que realice más de dos enajenaciones de inmuebles; es decir, a partir de la tercera enajenación. Imaginemos el siguiente ejemplo: antes del 1 de enero de 2013, la persona natural nunca ha realizado en el mismo ejercicio anual más de dos enajenaciones de inmuebles, y tampoco ha tenido una actividad o negocio generador de rentas de tercera categoría, por lo que ha venido declarando, para fines del impuesto, como persona natural sin negocio, incluyendo rentas de las dos primeras categorías y de cuarta y quinta categoría. Si en los años anteriores a 2013 efectuó en cada ejercicio una o dos enajenaciones de inmuebles y obtuvo por ello ganancias de capital, éstas, al no ser esa persona habitual, calificaron como rentas de segunda categoría. Esa persona natural, ¿a partir de qué momento será considerada habitual en la enajenación de inmuebles, generando ganancias de capital que califiquen como rentas de tercera categoría? a partir del momento en que realice, en el mismo ejercicio anual, una tercera enajenación de inmuebles. si esa tercera enajenación de inmuebles genera ganancias de capital, éstas constituirán rentas de tercera categoría, al igual que las ganancias de capital que obtenga por cualquier enajenación posterior que en el mismo ejercicio anual realice. en cambio, las ganancias de capital obtenidas en el mismo ejercicio anual por las dos primeras enajenaciones de inmuebles son rentas de segunda categoría. Si, en el año 2013, esa persona natural realiza tres o más enajenaciones, las ganancias de capital a partir de la tercera enajenación son rentas de tercera categoría, y las ganancias de capital que hubiera obtenido por las dos primeras enajenaciones de inmuebles serán rentas de segunda categoría. a partir, pues, de la tercera enajenación de inmuebles en el mismo ejercicio anual, la persona natural es considerada habitual, y las ganancias de capital que obtenga a partir de esa enajenación de inmuebles, y por las enajenaciones de inmuebles posteriores producidas en el mismo ejercicio anual, son rentas de tercera categoría.



¿Qué pasará a partir del 1 de enero de 2014? habiendo calificado como habitual en el 2013, cuando se produjo la tercera enajenación de inmuebles, dicha condición lo acompañará durante los dos ejercicios anuales siguientes esto es, durante los años 2014 y 2015, independientemente del número de enajenaciones de inmuebles que realice en estos dos años. Así lo señala expresamente el artículo 4 de la ley del impuesto a la renta al establecer que, alcanzada la condición de habitualidad en un ejercicio, esta continuará durante los dos ejercicios siguientes. el propio artículo 4 señala: (i) que la condición de habitualidad deberá verificarse en cada ejercicio gravable; y, (ii) que, alcanzada la condición de habitualidad en un ejercicio, no solamente ésta continuará durante los dos ejercicios siguientes, sino que, si en alguno de ellos se adquiriera nuevamente esa misma condición, ésta se extenderá por los dos ejercicios siguientes. siguiendo el ejemplo planteado, pueden ocurrir diferentes situaciones en los años 2014 y 2015. puede ocurrir que, en ninguno de los años 2014 y 2015, la persona natural realice más de dos enajenaciones de inmuebles, con lo cual la condición de habitual cesará el 31 de diciembre de 2015, y como la condición de habitual debe verificarse en cada ejercicio gravable, habrá que ver qué sucede en el ejercicio 2016. Si en este ejercicio se produce más de dos enajenaciones de inmuebles, a partir de la tercera enajenación la persona natural calificará como habitual y esta condición lo acompañará durante los años 2017 y 2018. También puede ocurrir que en uno cualquiera de los años 2014 o 2015, la persona natural realice más de dos enajenaciones. Si ello ocurre en el 2014, a partir de la tercera enajenación la persona natural será habitual y esa condición se extenderá hasta el ejercicio 2016. en caso que ello no ocurra en el 2014 sino en el 2015, a partir de la tercera enajenación la persona natural será habitual y esa condición se extenderá hasta el ejercicio 2017. La habitualidad se configura, pues, según el artículo 4 de nuestra ley del impuesto a la renta, a partir de una presunción.



2.3.2.4. Operaciones que no se computan para la determinación de la habitualidad.

Existen operaciones que no se computan para efectos de la determinación de la habitualidad. por otro lado, hay operaciones que no se consideran habituales y que, además, tampoco se computan para efectos de la determinación de la habitualidad.

Ello está regulado en el artículo 4 de la ley del impuesto a la renta, entre las primeras; es decir, entre las que no se computan para determinar la habitualidad se encuentra la enajenación de inmuebles destinados exclusivamente a estacionamiento vehicular y/o a cuarto de depósito. para ello, deben concurrir los siguientes requisitos: (i) que el enajenante haya sido o sea, al momento de la enajenación, propietario de un inmueble distinto a los anteriores; y, (ii) que este inmueble junto con los destinados a estacionamiento vehicular y/o a cuarto de depósito, estén comprendidos en el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común regulado por el título III de la ley 27157, ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias (Taviera Torres, 2006) estas operaciones no son computables aun cuando los inmuebles se enajenen por separado, a uno o a varios adquirentes, e incluso cuando el inmueble destinado a un fin distinto no se enajene. Así, por ejemplo, la persona natural “x” puede ser propietaria de un departamento comprendido en el citado régimen; Además, puede ser propietario de dos cocheras y de dos depósitos en el mismo edificio, tanto el departamento cuanto las cocheras y los depósitos están considerados como unidades inmobiliarias independientes y registradas por separado en los registros públicos. Si “x” vende una de las cocheras y uno de los cuartos de depósito, ambas operaciones no son computables para efectos de determinar la habitualidad; es decir, a pesar de haber efectuado dos ventas de inmuebles, la ley considera que no ha hecho ninguna venta de inmuebles para efectos de establecer si esa persona es habitual. Si, con anterioridad a esas ventas y en el ejercicio en que éstas se efectuaron, “x” no hubiera realizado ninguna otra



enajenación de inmuebles, para convertirse en habitual tendría que efectuar más de dos enajenaciones de inmuebles que sean computables, de forma tal que la tercera de ellas la efectuaría ya como habitual, la misma consecuencia se produce si en el ejercicio en cuestión “x” ya no fuera propietario del departamento, sino solamente de los dos estacionamientos y de los dos depósitos, además de otros inmuebles; en efecto, en este supuesto las dos ventas de un estacionamiento y de un depósito no serían computables para determinar la habitualidad de “x”, de otro lado, existen enajenaciones de inmuebles que no se consideran habituales y que tampoco se computan para fines de determinar la habitualidad; Es decir, se presentan dos supuestos.

Un primer supuesto se daría cuando la persona natural ya es habitual y, en consecuencia, cualquier otra enajenación de inmuebles que realice y por la cual genere ganancia mientras esté vigente la habitualidad, obligaría al pago del impuesto a la renta sobre la ganancia con la tasa del 30% como renta de tercera categoría; empero, si a pesar de ser habitual se realiza alguna de las enajenaciones de inmuebles que a continuación mencionaremos, la ganancia no estaría gravada con la tasa del 30% sino solamente con la tasa efectiva del 5%, por no ser considerada tal enajenación como habitual.

En el segundo supuesto, nos estamos refiriendo a una persona natural que todavía no es habitual y que realiza una enajenación de inmuebles que le genera ganancia pero que está comprendida dentro de las operaciones que a continuación mencionaremos. esa enajenación no se computa para determinar la habitualidad, con lo cual se aplicaría la tasa efectiva del 5% sobre la ganancia, como si el transferente no fuera habitual. las enajenaciones de inmuebles que no se consideran habituales y que tampoco son computables para efectos de determinar la habitualidad son las siguientes: (i) las transferencias fiduciarias, que conforme al artículo 14-A de la ley del impuesto a la renta no constituyen enajenaciones; (ii) las



enajenaciones de inmuebles efectuadas a través de fondos de inversión y patrimonios fideicomitidos de sociedades tituladoras y de fideicomisos bancarios, sin perjuicio de la categoría de rentas que sean atribuidas por dichas enajenaciones; (iii) las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte; y, (iv) la enajenación de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, si la persona natural tiene negocios y los inmuebles que enajena están asignados al negocio, la ganancia de capital es renta de tercera categoría inciso h del artículo 1 del reglamento de la ley del impuesto a la renta.

2.3.2.5. Determinación de la ganancia bruta en los casos de enajenación de inmuebles. Cuando se enajenan bienes inmuebles, según el artículo 20 de la ley del impuesto a la renta, la renta bruta estará dada por la diferencia entre el ingreso neto total proveniente de dichas operaciones y el costo computable de los bienes enajenados. El ingreso neto total resultante de la enajenación es el precio obtenido por ella dicho precio, para efectos del impuesto a la renta, debe ajustarse al valor de mercado de los bienes menos las devoluciones, bonificaciones, descuentos y conceptos similares que respondan a la costumbre de la plaza.

El costo computable, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.1 de la ley del impuesto a la renta, cuando la adquisición ha sido a título gratuito será igual a cero, respecto de inmuebles adquiridos a partir del 1 de agosto de 2012, conforme a lo previsto en el artículo 3 del decreto legislativo 1120 y en el primer párrafo de la primera disposición complementaria transitoria de dicho decreto legislativo, aun cuando, alternativamente, se permite considerar como costo computable el que correspondía al transferente antes de la transferencia, siempre que dicho costo se acredite de manera fehaciente. Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles adquiridos a título gratuito antes del 1 de enero de 2012, cuando sean transferidos, con arreglo a la norma vigente con anterioridad al 1 de agosto de



2012, el costo computable estará dado por el valor de ingreso al patrimonio, dicho valor es el que resulta de aplicar las normas de autoevaluó para el impuesto predial del año en que se adquirió el inmueble, 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), salvo prueba en contrario constituida por el contrato de fecha cierta inscrito en registros públicos o en cualquier otro documento fehaciente a criterio de la administración tributaria numeral 2 del literal a del artículo 21.1 de la ley del impuesto a la renta.

2.3.2.6. Enajenación de inmuebles ocupados como casa-habitación del enajenante. Según el último párrafo del artículo 2 de la ley del impuesto a la renta, no constituye ganancia de capital gravable el resultado de la enajenación de inmuebles ocupados como casa habitación del enajenante cuando éste es una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, que no genere rentas de tercera categoría.

El artículo 1-A del reglamento de la ley del impuesto a la renta define lo que se entiende por casa habitación del enajenante, señalando que, para ello, el inmueble debe haber permanecido en propiedad del enajenante por lo menos dos años y no estar destinado exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares.

Si el enajenante es propietario de más de un inmueble que reúna las condiciones señaladas en el párrafo anterior, será considerada casa habitación sólo aquel inmueble que, después de la enajenación de los demás inmuebles, quede como único inmueble de su propiedad. Si la enajenación se produce en un solo contrato o en aquellos casos en los que no es posible determinar las fechas en que dichas operaciones se realizaron, se considerará como casa-habitación del enajenante al inmueble de menor valor.



Adicionalmente debe tomarse en cuenta lo siguiente: a) tratándose de sucesiones indivisas, se deberá considerar únicamente los inmuebles de propiedad de la sucesión. b) tratándose de inmuebles sujetos a copropiedad, se debe considerar en forma independiente si cada copropietario es a su vez propietario de otro inmueble, reputándose como casa habitación sólo la parte que corresponda a los copropietarios que no sean propietarios de otros inmuebles.

Todas las reglas que anteceden sobre inafectación por enajenación de casa habitación incluyen a los derechos sobre inmuebles.

2.3.2.7. Otras ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles distintos a la casa habitación que no constituyen rentas gravadas de la segunda categoría.

La primera disposición transitoria y final del decreto legislativo 945 incorporada como trigésimo quinta disposición transitoria y final del texto único ordenado de la ley del impuesto a la renta establece lo siguiente: *“las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles distintos a la casa-habitación, efectuadas por personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, constituirán rentas gravadas de la segunda categoría, siempre que la adquisición y enajenación de tales bienes se produzca a partir del 1 de enero de 2004”*. Nótese que, aunque dicha ganancia califica como “ganancia de capital”, la norma contenida en la primera disposición transitoria y final del decreto legislativo 945 sólo incluye a las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, y señala que se está frente a una renta gravada de segunda categoría, siempre que la adquisición y enajenación del inmueble se produzca a partir del 1 de enero de 2004.

Por otro lado, el reglamento de la primera disposición transitoria y final del decreto legislativo 945 fue dado por la primera disposición transitoria del Decreto Supremo 086-



2004-EF que, al efecto, señala en su numeral 1 que es la parte que nos interesa: *“no estará gravada con el impuesto la enajenación de inmuebles cuya adquisición se haya realizado con anterioridad al 1 de enero de 2004, a título oneroso o gratuito, mediante documento de fecha cierta”* (Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, 2004). Para comprender a cabalidad la razón por la cual el legislador introdujo la primera disposición transitoria y final del decreto legislativo 945, es necesario remitirse a la ley del impuesto a la renta vigente con anterioridad al 1 de enero de 2004. Es a partir de esa fecha que entró en vigencia el decreto legislativo 945.

El Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo 054-99-EF, vigente tratándose de la habitualidad, establecía en el inciso a de su artículo 4 que se presumiría la existencia de habitualidad en la enajenación de inmuebles cuando el enajenante hubiera efectuado en el curso del ejercicio, en el ejercicio precedente o en ambos, por lo menos dos compras y dos ventas de inmuebles, salvo que fuera de aplicación el inciso b del artículo

Este inciso b consideraba rentas gravadas, entre otras, los resultados provenientes de la enajenación (i) de terrenos rústicos o urbanos por el sistema de urbanización o lotización; (ii) de inmuebles, comprendidos o no bajo el régimen de propiedad horizontal, cuando hubieren sido adquiridos o edificados, total o parcialmente, para efectos de la enajenación; y (iii) de bienes adquiridos en pago de operaciones habituales o para cancelar créditos provenientes de las mismas. agregaba el artículo 4 del texto único ordenado que las personas naturales que no hubiesen tenido la condición de habituales o 5 el artículo 887 del código civil define la parte integrante de un predio como: *“lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien”*.



La habitualidad en la enajenación de inmuebles y el impuesto a la renta que habiéndola Tenido la hubiesen perdido en uno o más ejercicios gravables, computarán para efecto del impuesto el resultado de las enajenaciones de inmuebles sólo a partir de la operación en que se presume la habitualidad; es decir, a diferencia de lo que ocurre ahora, las ganancias obtenidas por personas naturales que no tenían la condición de habituales no estaban gravadas con el impuesto a la renta, siendo así que ahora, en tal caso, la renta es de segunda categoría y tributa con la tasa efectiva del 5%. el referido artículo 4 del texto único ordenado señalaba, también, que en ningún caso se considerarían operaciones habituales ni se computarían para determinar la habitualidad las enajenaciones de bienes cuando éstos hubieren sido adquiridos por causa de muerte. por lo demás, el concepto de enajenación vigente hasta el 31 de diciembre de 2003 es el mismo que actualmente se aplica. nótese que, con arreglo al texto único ordenado, para efectos de determinar la habitualidad únicamente se consideraban las compras y las ventas de inmuebles, mas no así los demás casos de adquisición o de enajenación de inmuebles. De otro lado, de acuerdo al citado texto único ordenado, si una persona natural había recibido en herencia 100 inmuebles y, por ejemplo, no era propietario de ningún otro inmueble, al enajenar los citados inmuebles inclusive realizando 100 operaciones de enajenación no llegaría a ser considerado como habitual y, por lo tanto, las ganancias que pudiera obtener por las referidas enajenaciones no estaban gravadas con el impuesto a la renta. Es en este contexto que debe ser analizada la norma contenida en la primera disposición transitoria y final del decreto legislativo 945.

Cualquier inmueble adquirido por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que hubieran optado por tributar como tales, con anterioridad al 1 de enero de 2004, distintos a la casa habitación, al ser enajenados en el ejercicio 2004 o después de manera tal que dicha enajenación arrojará una ganancia de capital, quedaría inafecta al impuesto a la renta. sólo si los inmuebles hubieran sido adquiridos a partir de 1 de enero de



2004, la ganancia de capital obtenida por su posterior enajenación constituirá renta gravada de la segunda categoría, tributando con la tasa efectiva del 5% sobre la ganancia obtenida. Es importante tomar en consideración, en primer lugar, que el decreto legislativo 945 se refiere a ganancias de capital que provienen de la enajenación de inmuebles distintos al de la casa habitación. Con arreglo a las normas vigentes, si se enajena la casa habitación y se obtiene por ello una ganancia de capital, esta no está gravada con el impuesto a la renta.

El reglamento de la primera disposición transitoria y final del decreto legislativo 945 revela claramente la intención del legislador de excluir del campo de aplicación del impuesto a la renta toda enajenación de inmuebles adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2004, a título oneroso o a título gratuito, siempre, claro está, que con documento de fecha cierta pudiera demostrarse la oportunidad de la adquisición. En este orden de ideas, como consecuencia de lo establecido en la primera disposición transitoria y final del Decreto Legislativo 945 y en el reglamento de dicha disposición, contenido en la primera disposición transitoria del Decreto Supremo 086-2004-EF, podemos extraer las siguientes conclusiones:

a) si el inmueble fue adquirido a partir del 1 de enero de 2004 por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optaron por tributar como tales y, posteriormente, dicho inmueble se enajena generando una ganancia de capital, ésta constituirá una renta gravada de la segunda categoría si el enajenante no es habitual. Si el enajenante fuera habitual, la ganancia será una renta de la tercera categoría. b) si en la actualidad se enajena la casa habitación, sin importar cuándo ésta fue adquirida, y la enajenación es efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optaron por tributar como tales y que no generan rentas de tercera categoría, la ganancia de capital proveniente de esa enajenación no estará afecta al impuesto a la renta. c) si el inmueble fue adquirido antes del 1 de enero de 2004 por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optaron por tributar como tales, y posteriormente dicho inmueble se enajena generando una



ganancia de capital, ésta constituirá una renta inafecta al impuesto a la renta, aun cuando en la fecha de la enajenación el enajenante genere rentas de la tercera categoría. d) las conclusiones a y c resultan aplicables tratándose de enajenación de inmuebles distintos a la casa-habitación, pues si se trata de casa-habitación en tal caso la ganancia obtenida en la enajenación estará inafecta al impuesto a la renta de acuerdo con la conclusión b precedente. (Hernández Berenguel, 2013, págs. 2-10)

2.3.3 Sistemas Administrativos del Impuesto General a las Ventas

Los sistemas administrativos del impuesto general a las ventas son regímenes de intervención tributaria que constituyen pagos adelantados del IGV y que incrementan la recaudación fiscal.

En este sentido son tres los regímenes de los sistemas administrativos del impuesto general a las ventas.

- régimen de retenciones.
- régimen de percepciones
- régimen de detracciones

2.3.3.1. Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias – Detracciones. Es un mecanismo administrativo que coadyuva con la recaudación de determinados tributos y consiste básicamente en la detracción (descuento) que efectúa el comprador o usuario de un bien o servicio afecto al sistema, de un porcentaje del importe a pagar por estas operaciones, para luego depositarlo en el banco de la nación, en una cuenta corriente a nombre del vendedor o prestador del servicio, el sistema de pagos de obligaciones tributarias con el gobierno central crea el sistema de detracciones como un mecanismo para garantizar el pago



del impuesto general de las ventas (IGV) en sectores con alto grado de informalidad. Los fondos depositados en la cuenta señalada del banco para efectuar el pago de:

1. Deudas por concepto de tributos, multas, los anticipos y pagos a cuenta por tributos, incluidos intereses y la actualización que se efectúe de dichas deudas.
2. Costas y los gastos en que la SUNAT hubiera incurrido a que se refiere el inciso e) del artículo 115° del código tributario.

2.3.3.2. Operaciones Sujetas. El sistema de detracciones se aplica a las siguientes operaciones:

- La venta interna de bienes y prestación de servicios.
- Al servicio de transporte de bienes por vía terrestre.
- Al servicio de transporte público de pasajeros por vía terrestre.
- A las operaciones sujetas al IVAP.
- No se aplica detracciones a la venta de inmuebles nuevos cuyo valor no supere las 35 UIT.
- A la venta de inmuebles. (Sunat, Resolución de Superintendencia N°22-2013/SUNAT, 2013)

2.3.3.3. Tasa de la detracción. La tasa de la detracción es de 4% y se aplica sobre el importe total de la operación, es decir, sobre el valor de venta del bien más el IGV

2.3.3.4. Procedimiento de aplicación de la detracción

En la venta con pagos parciales. Si la venta se pacta con pago en partes, la obligación nace en la fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba, aun cuando el mismo sea parcial.

2.3.3.5. En la venta con boleta de venta. También se aplica la detracción, cuando una persona natural sin negocio adquiere directamente del constructor el inmueble, pagando



el precio total de la operación, en este caso, la empresa deberá autodetraerse; es decir, debe abonar a su propia cuenta el 4% del valor de la operación.

En este caso, es obligatorio consignar en la boleta el número de DNI, apellidos y nombres del adquirente, ya que éstos son los datos que deben consignarse en el formato de pago que se haga al banco de la nación por el monto detruido.

2.3.3.6. En la venta con factura. En caso se emita una factura por la compra venta del inmueble, la empresa adquirente será la obligada a realizar la detracción.

2.3.3.7. En la venta de un bien a futuro (en planos). Usualmente en la modalidad de “venta en planos” se fracciona el pago en dos partes: una cuota inicial del 10% o 20% del precio total, y el saldo, al mes siguiente, a través de un financiamiento de préstamo hipotecario.

La ley del IGV, contempla que los adelantos de este tipo, estarán gravados, aunque físicamente no exista el bien materia de la operación. en ese sentido, estos adelantos (cuota inicial) estarán sujetos a la detracción del IGV por el importe parcial.

Al respecto, la SUNAT ya se había pronunciado mediante Informe 104-2007/2b0000, estableciendo que está gravada la primera venta de inmuebles a futuro.

En caso el banco que financia el saldo del inmueble, le pague al vendedor (constructor ó inmobiliaria) el saldo hipotecado, será en ese momento en el cual se aplicará la detracción sobre el saldo restante.

2.3.3.8. Plazos para pagar la detracción. Si se emite una boleta de venta, la detracción puede pagarse hasta que se firme la escritura pública o hasta el día que se realice el pago en efectivo, lo que ocurra primero.

Si se emite factura, el plazo será hasta el quinto día hábil del mes siguiente al que se registra la operación o hasta la firma de la escritura pública, lo que ocurra primero.



2.3.3.9. Fiscalización. Además de las auditorías o verificaciones que realice la SUNAT, los contribuyentes obligados deben acreditar el pago del íntegro de la detracción ante el notario, este funcionario deberá informar a la SUNAT dentro de los 5 días hábiles de cada mes, los casos en los que no se hubiera acreditado el pago de la detracción, respecto de las escrituras públicas extendidas en el mes inmediato anterior.

2.3.3.10. Sanciones Aplicables. Las personas que incumplan con realizar la detracción, tendrán una multa del 50% del importe no depositado y adicionalmente no podrán usar el respectivo crédito fiscal, en caso de uso indebido de los recursos depositados en las cuentas de detracciones, la multa será del 100% del importe usado.

2.3.3.11. Sistema de Detracciones e informalidad en venta de inmuebles. El sistema de detracciones no ataca la informalidad, sino que asegura el pago de los que tienen RUC y facturan. Los informales y evasores dudosamente son tocados; sin duda, mientras SUNAT no ataque a los informales, esta medida profundizará la diferencia económica entre el formal e informal, en favor de este último claro está.

Es la primera vez que se pide al vendedor que, como regla general, haga el depósito (normalmente es el adquirente o usuario, quien puede hacerlo de manera más simple, porque sabe cuándo va a pagar), y la obligación es el mismo día en que percibe el dinero (tiene cinco días para reducir la multa al 100%), lo que a nivel operativo es prácticamente imposible.

Pareciera que quien diseñó esta norma pensó en una inmobiliaria que vende un departamento por semana y/o recibe un pago cada 15 días, y no en los grandes proyectos que hoy se vienen desarrollando, y la cantidad de clientes y pagos que se reciben en la realidad.



Como hace falta mostrar el depósito para elevar a escritura pública, hay que ir personalmente al banco de la nación y hacer cada depósito individualmente, y llevar un cheque certificado o de gerencia (o efectivo, con lo riesgoso que eso es hoy en día).

Existe un problema financiero que puede llegar a ser muy perjudicial, debido a que el sistema de detracciones lo que hace es destinar dinero únicamente a ser pagado a la SUNAT; sin embargo, es muy probable que las empresas inmobiliarias no tengan pagos inmediatos que hacer a la SUNAT y por lo tanto este sistema signifique dejar grandes cantidades de dinero empozado, lo que no beneficia a la SUNAT ni a la empresa, y menos al mercado inmobiliario en general.

La razón por la que es probable que no haya deuda tributaria inmediata es que el impuesto a la renta se liquida cuando entrega el departamento (al final del proyecto), el IGV solo grava el 50% de la venta, por lo que suele ocurrir que el crédito fiscal supera el débito fiscal y si estamos ante una empresa inmobiliaria que contrata una constructora para la edificación, no hay montos relevantes de tributos laborales; es decir, es probable que al momento del depósito no haya impuestos que pagar, esta situación se ve agravada por la conducta de la SUNAT en los últimos tiempos, de ingresar los saldos de las cuentas de detracciones a la recaudación tributaria, utilizando notificaciones al correo electrónico de la clave sol.

Desde agosto de 2012 si las arras, garantías o separaciones superan el 3% del precio del inmueble, generan el pago del IGV y por lo tanto también la detracción a partir de febrero de 2013. Mientras más estricto sea el sistema bancario, más probable es que una vez separado el inmueble la venta se caiga debido a que el posible cliente no obtuvo crédito hipotecario; y entonces, ¿qué pasa con la detracción ya depositada?



Como se puede ver, resulta esencial que la administración tributaria analice y escuche un poco más antes de implementar sistemas potencialmente perjudiciales, creemos que debemos dejar esta constante conducta por la cual el fin (elevar la recaudación) justifica los medios, ya que está generando problemas innecesarios y sobrecostos en todo el aparato público y privada. (González, 2013)

2.3.3.12. Justificación de aplicación del sistema de deducciones. Se desprende que la justificación de la administración tributaria para incorporar dentro del régimen de deducciones a la primera venta de inmuebles ha sido la siguiente: “que se ha evaluado el comportamiento tributario vinculado con el IGV en la primera venta de inmuebles que realizan los constructores de los mismos, habiéndose determinado indicadores de incumplimiento tributario en los contribuyentes que desarrollan la actividad en mención, por lo que resulta conveniente regular la aplicación del spot a dicha actividad” (*Sunat, Resolución de Superintendencia N°22-2013/SUNAT, 2013*), es decir una justificación general y que es la misma que sustentó la administración tributaria para incorporar a todos los servicios gravados con el IGV al régimen de deducciones, el supuesto incumplimiento de todos los sectores económicos.

Tal como se señala en el artículo 1° de la ley del Impuesto General a las Ventas, constituye operación gravada con el impuesto, la primera venta de inmuebles efectuada por el constructor. asimismo, en el artículo 3° de la ley del IGV, se define como constructor a: “cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos total o parcialmente por un tercero para ella. para este efecto se entenderá que el inmueble ha sido construido parcialmente por un tercero cuando éste último construya alguna parte del inmueble y/o asuma cualquiera de los componentes del valor agregado de la construcción”.



De manera que, la primera venta de inmuebles que realice el constructor constituye una operación gravada con el IGV, y a su vez una operación comprendida dentro del régimen de detracciones, con lo cual los contribuyentes deben cumplir con las obligaciones que este régimen impone en la Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT.

Dentro de las características más importantes que se desprenden del aludido régimen, establecidas en la Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT, y los aspectos que se deben observar considerando las modificaciones recientes efectuadas al reglamento y ley del IGV tenemos las siguientes:

1. Se establece que, en la primera venta de inmuebles gravada con el IGV, se aplicará el régimen de detracciones con el porcentaje del 4% **sobre el importe de la operación**. no hay monto mínimo para efectuar la detracción, lo cual lo diferencia de las operaciones de los anexos 2 y 3 de la resolución de superintendencia N° 183-2004/SUNAT (en el cual se establece que solo se efectuará la detracción respecto de operaciones que superen el importe de s/. 700.00 nuevos soles) siendo que la detracción del 4% deberá efectuarse por lo que se pague o se señale expresamente en la boleta de venta o factura.
2. El importe de la operación para efectos del régimen de detracciones, es aquél señalado en el artículo 14° de la ley del IGV, es decir la suma total que queda obligado a pagar el adquirente del bien inmueble, la cual está integrada por el valor total consignado en el comprobante de pago, incluyendo los cargos que se efectúen por separado de aquél aun cuando se trate de servicios complementarios, intereses devengados por el precio no pagado o gastos de financiación de la operación, se incluye también el reembolso de gastos incurridos por el adquirente a nombre del vendedor.



3. Si bien para efectos de la primera venta de inmuebles, no se considera gravado con el IGV, el valor del terreno de la construcción, toda vez que el IGV no grava la venta de terrenos, habiéndose establecido la ficción que dicho valor representa el 50% de la base imponible, dicho tratamiento únicamente resulta relevante para establecer la base sobre la cual el vendedor aplicará el IGV; sin embargo, la de tracción deberá efectuarse por el importe total de la operación, es decir sobre el 100% del valor de la venta, dado que la Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT refiere que la detracción se deberá efectuar por el importe que el adquirente se encuentra obligado a abonar al vendedor, independientemente que no se considere dentro de la base imponible el valor del terreno; por lo tanto, se deberá detraer sobre el importe total.
4. En tanto, se encuentra exonerada del IGV, la primera venta de aquellos inmuebles efectuada por el constructor de los mismos, cuyo valor no supere las 35 UITs (s/. 129.500.00 nuevos soles), siempre y cuando sea destinado exclusivamente a vivienda y que cuente con la presentación de la solicitud de licencia de construcción admitida por la municipalidad correspondiente, a dicha operación no se le aplicará la detracción del 4%, dado que dentro de dicho régimen únicamente se encuentra comprendida la **primera venta de inmuebles gravada con el IGV**; sin embargo, si la primera venta de inmueble efectuada por el constructor supera las 35 UIT, la operación se encuentra gravada con el IGV, y por tanto se deberá efectuar la detracción por el importe total de la operación, no por el exceso de las 35 UITs.
5. La primera venta de inmuebles efectuada por el constructor, se encuentra sujeta al régimen de detracciones desde el 1 de febrero de 2013. La ley del IGV en su artículo 4to dispone que la **obligación tributaria en la primera venta de inmuebles nace en la fecha de percepción del ingreso, por el importe que se perciba, sea total o**



parcial, si se hubiera celebrado un contrato de compraventa de bien inmueble con fecha 15 de enero de 2013, y se han efectuado pagos parciales el 5 y 9 de febrero de 2012, en estas fechas ha nacido la obligación tributaria por el importe percibido para efectos del IGV, debiéndose efectuar la detracción por el importe percibido en cada oportunidad.

6. Los notarios informarán a SUNAT, dentro de los 5 días hábiles de cada mes, aquellas operaciones en las cuales no se ha acreditado el pago del íntegro de la detracción, cuya escritura pública se hubiera extendido en el mes inmediato anterior; sin embargo, el notario por dicha comunicación no se convierte en responsable solidario en caso no se haya acreditado la detracción, sino que la comunicación que efectúa es meramente informativa, ni mucho menos se generará alguna contingencia tributaria si el notario comunica a SUNAT que no se ha acreditado la detracción de una venta de inmueble cuya escritura pública se elevó en el mes previo a la comunicación, si hasta dicha fecha, no se había efectuado algún pago parcial o total del adquirente a favor del vendedor; es decir, podría haberse elevado la operación a escritura pública, pero no necesariamente ha nacido la obligación tributaria de venta de inmueble para efectos del IGV.
7. En el caso de las arras, depósitos y garantías, con los cambios normativos efectuados en julio del 2012, tanto a la ley y reglamento del IGV, y vigentes desde el 1 de agosto de 2012, se considera venta, la entrega de las arras, depósitos o garantía que superen el 3% del valor de venta. sin embargo, si bien para efectos de la detracción se debe considerar el importe total de la operación, debemos recordar que las arras, depósitos o garantía, no constituye de por sí un pago parcial o total para efectos del IGV, únicamente en la medida que excedan el porcentaje del 3% del valor del bien, dan lugar al nacimiento de la obligación tributaria, lo cual permitiría concluir que la



- detracción deberá efectuarse únicamente por el importe otorgado en arras, depósito o garantía, y no por el total de la operación, dado que ésta no necesariamente se puede producir.
8. A partir de agosto de 2012, se ha incluido dentro del concepto venta para efectos del IGV, aquellas operaciones sujetas a condición suspensiva; es decir, se comprenden dentro de las operaciones gravadas con el IGV a la venta de bienes futuros (ejemplo: departamento en planos), dejándose de lado el criterio reiterado del tribunal fiscal referido a que la venta del bien futuro únicamente se afectaba con el IGV, en tanto se cumpla la condición suspensiva; es decir, en tanto el bien exista. para efectos de la detracción a la primera venta de bien inmueble, si se realiza la venta de un bien futuro y se percibe un importe parcial o total por la misma, se tendrá que efectuar la detracción por el importe percibido, mas no por el importe total de la venta, dado que la percepción del ingreso se viene generando en tanto se va cumpliendo la condición de que el bien futuro exista.
 9. Para efectos del régimen de detracciones a la primera venta de inmuebles resulta importante el comprobante de pago emitido para identificar quien se encuentra obligado a efectuar la detracción. Si el comprobante de pago emitido por el vendedor permite sustentar crédito fiscal o gasto o costo para efectos del impuesto a la renta (factura), se encontrará obligado a efectuar la detracción el adquirente, y únicamente si éste entrega todo el precio al vendedor, y no se acredita la detracción corresponderá al vendedor auto detraerse de otro lado, si el comprobante de pago emitido por el proveedor no permite deducir crédito fiscal, ni gasto o costo para efectos del impuesto a la renta (por ejemplo: boleta de venta), el sujeto obligado a efectuar la detracción es el vendedor, sea que se haya realizado el pago parcial o total por el bien inmueble, siempre se encontrará obligado a auto detraerse.



10. Si bien podrían darse situaciones en las cuales el comprador realice pagos adelantados al vendedor por la primera venta de bien inmueble, como podría ser en el caso de la venta de un bien futuro, o la compraventa a plazos, y la construcción aún no se culmina, y se viene realizando en forma continuada, consideramos que la detracción del 4% se deberá efectuar por el importe que vaya percibiendo el vendedor, lo cual no se contradice con la definición de importe de la operación para el régimen de detracciones y el momento en el cual nace la obligación tributaria para efectos del IGV, dado que se la facturación se está realizando en forma periódica, lo cual implica que se vaya desembolsando el importe en tanto el servicio final se viene prestando.
11. Para efectos de la detracción en la primera venta de inmueble, sujeta al 4% del importe de la operación, consideramos que se podrían generar contingencias cuando se efectúen pagos adelantados o con motivo de entrega de arras, depósitos o garantías a favor del vendedor, dado que si bien la obligación tributaria en el caso de la primera venta de inmuebles por el constructor nace cuando se perciba el pago, lo cual implicará que éste emita el comprobante de pago por cada pago adelantado, parcial o como garantía, en aquellos casos de bien inmueble que aún no se encuentran terminados, si se efectúa la detracción por el importe total de la operación, distinto al importe percibido por el vendedor, detallado en el comprobante de pago, la administración tributaria podría detectar una inconsistencia entre lo facturado y lo detruido, de manera que podría emitir una comunicación de intendencia, habiendo referencia al numeral 9.3 del artículo 9° del Decreto Legislativo N° 940, para señalar que se ha incurrido en la causal de ingreso como recaudación. en estos casos se recomienda que si se va a efectuar la detracción por el importe total de la operación,



incluso en caso de bienes inmuebles aún no terminados, se cuente con la documentación que respalde dicha situación. (Carrillo , 2013).

2.4. Informes SUNAT relacionados a venta de inmuebles

Informe sobre venta de inmuebles con valor inferior a 35UIT, N° 026-2015-SUNAT/5D0000. Materia: tratándose de la exoneración prevista en el literal b) del apéndice i de la ley del impuesto general a las ventas e impuesto selectivo al consumo, se consulta si a efectos de establecer si el valor de venta del inmueble vendido por el constructor del mismo no supera las 35 unidades impositivas tributarias (UIT) debe considerarse como parte de dicho valor el valor del terreno. **Base legal:** - texto único ordenado de la ley del impuesto general a las ventas e impuesto selectivo al consumo, aprobado por el decreto supremo N.° 055- 99-EF, publicado el 15.4.1999 y normas modificatorias (en adelante, ley del IGV). - Reglamento de la Ley del IGV, aprobado por el decreto supremo N.° 29-94- EF, publicado el 29.3.1994 y normas modificatorias. **Conclusión:** tratándose de la exoneración del IGV en la primera venta de inmuebles efectuada por el constructor de los mismos, prevista en el literal b) del apéndice i de la ley del IGV, a efectos de establecer si el valor de venta del inmueble supera o no las 35 UIT debe considerarse el valor del terreno como parte de dicho valor. lima, 16 de febrero de 2015 (Sunat.gob., 2015)

Informe N° 033-2014-SUNAT/5D0000, sobre el caso que una persona natural, propietaria de un terreno, venda en diferentes oportunidades parte de su derecho de propiedad sobre éste a diversos compradores dentro del mismo ejercicio gravable, se presume habitualidad a partir de la tercera enajenación, por lo que esta afecta al pago de renta de tercera categoría. Materia: Se consulta si en el caso que una persona natural, propietaria de un terreno, venda en diferentes oportunidades parte de su derecho de propiedad sobre éste a diversos compradores dentro del mismo ejercicio, se presume



habitualidad a partir de la tercera enajenación que realice. **Base Legal:** Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF, publicado el 8.12.2004, y normas modificatorias (en adelante, Ley del Impuesto a la Renta). **Conclusión:** En el caso que una persona natural, propietaria de un terreno, venda en diferentes oportunidades parte de su derecho de propiedad sobre éste a diversos compradores dentro del mismo ejercicio gravable, se presume habitualidad a partir de la tercera enajenación, inclusive, de conformidad con lo establecido por los artículos 2° y 4° de la Ley del Impuesto a la Renta. En consecuencia, la renta que se origina a partir de la tercera enajenación de parte del derecho de propiedad sobre inmuebles constituye renta de tercera categoría.

2.5 Marco conceptual

a) **Acreedor tributario:** Según el artículo 4° del TUO del Código Tributario:

“Es aquél en favor del cual debe realizarse la prestación tributaria. el gobierno central, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, son acreedores de la obligación tributaria, así como las entidades de derecho público con personería jurídica propia, cuando la ley les asigne esa calidad expresamente.” (Texto Unico Ordenado del Código Tributario, 2013)

b) **Código tributario:** Según el TUO del Código Tributario: “El presente Código establece los principios generales, instituciones, procedimientos y normas del ordenamiento jurídico-tributario.” (Texto Unico Ordenado del Código Tributario, 2013)

c) **Contencioso tributario:** “Demanda que interpone el contribuyente para impugnar una determinación de la administración tributaria; proceso que se sustancia en el juzgado administrativo. Este juzgado administrativo y de cobro coactivo es el encargado de



tomar conocimiento de todas las demandas que se interpongan con ocasión de los actos de la administración o de los distintos entes del derecho público, por los cuales se determinen tributos en general.” (DR Leyes, 2016, pág. 2)

- d) **Crédito fiscal:** Según el Diccionario de Términos Tributarios: “Impuesto pagado por adelantado en el momento de la compra de un bien o servicio y que el contribuyente puede deducir del débito fiscal para la determinación del monto a pagar al fisco.” (Ynfante, 2009, pág. 10)
- e) **Declaración jurada:** Según el Diccionario Tributario en español: “manifestación bajo juramento comunicada a la administración tributaria, de hechos que pueden constituir base para la determinación de una obligación tributaria. Se presenta en la forma y lugares establecidos por leyes o reglamentos; generalmente mediante formularios.” (Noticiero Contable, 2014, pág. 12)
- f) **Deducciones:** Según el Diccionario Tributario en español: “son los montos que se deducen o disminuyen del impuesto bruto para obtener el impuesto neto a pagar, son otorgados mediante ley y tienen un valor determinado, muchas veces son porcentajes de valores y no montos fijos, concordante con el principio de uniformidad.” (Noticiero Contable, 2014, pág. 12)
- g) **Detracciones:** según el Diccionario de Términos Tributarios: “Monto o porcentaje deducido por la persona compradora de un bien o beneficiaria de un servicio, este monto debe ser depositado en una cuenta particular autorizada por el banco a nombre del prestador del servicio o vendedor.” (Ynfante, 2009, pág. 11)
- h) **Defraudación tributaria:** según el Diccionario de Términos Tributarios: “Delito tributario en que incurre el que, mediante simulación, ocultación, maniobras o cualquier otra forma de engaño, induce a error al fisco, del que resulte para sí o un tercero, un



pago menor del tributo a expensas del derecho fiscal a su percepción.” (Ynfante, 2009, pág. 11)

i) **Delito tributario:** según Wilsandry Ureña (Ureña, 2011, pág. 15):

Es conducta antijurídica prevista por ley, que se manifiesta en las siguientes modalidades:

- defraudación
- contrabando
- fabricación y falsificación de especies o valores fiscales.

Los siguientes términos son según el Diccionario de Términos Tributarios:

j) **Deuda tributaria:** “Monto a que asciende la liquidación de los tributos, intereses, multas y recargos si los hubiese, cuyo pago constituye obligación exigible.” (Ynfante, 2009, pág. 12)

k) **Elusión tributaria:** “acción que permite reducir la base imponible mediante operaciones que no se encuentran expresamente prohibidas por disposiciones legales o administrativas. Medio que utiliza el deudor tributario para reducir la carga tributaria, sin transgredir la ley ni desnaturalizarla.” (Ynfante, 2009, pág. 12)

l) **Habitualidad Tributaria:** El artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta dispone que “se presumirá que existe habitualidad en la enajenación de inmuebles efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable”.

m) **Nacimiento de la obligación tributaria:** “la obligación tributaria nace cuando se realiza el hecho previsto en la ley, como generador de dicha obligación.” (Ynfante, 2009, pág. 24)



- n) **Notificación tributaria:** “comunicación a un contribuyente de un acto de la administración tributaria, normalmente una liquidación o una deuda con carácter de exigibilidad.” (Ynfante, 2009, pág. 24)
- o) **Obligación tributaria:** “vínculo entre el acreedor llamado sujeto activo y el deudor, llamado sujeto pasivo, cuyo objeto es el cumplimiento de una prestación tributaria, coactivamente exigible.” (Ynfante, 2009, pág. 26)
- p) **Sistema tributario:** “implica un conjunto lógico coherente de impuestos en que cada uno se considera parte de un todo, armónicamente relacionado.” (Ynfante, 2009, pág. 31)
- q) **Sucesión indivisa:** “está compuesta por todos aquellos que comparten una herencia que no ha sido repartida, sea por ausencia de testamento, sea porque éste no ha consignado la partición de algunos bienes, sea porque han decidido no repartir el o los bienes materia de la sucesión o por no haber cumplido con algunas disposiciones legales. una sucesión indivisa existe con relación al bien o bienes sobre los cuales los herederos comparten la propiedad.” (Ynfante, 2009, pág. 31)
- r) **Sujeto activo de la obligación tributaria:** “aquel que tiene la responsabilidad del cobro y administración de los impuestos. ej. gobierno y municipios.” (Ynfante, 2009, pág. 32)
- s) **Sujeto pasivo de la obligación tributaria:** “persona natural o jurídica obligada por ley al pago del impuesto, sea en calidad de contribuyente o responsable.” (Ynfante, 2009, pág. 32)
- t) **Tributo:** prestación en dinero o especie que el estado en ejercicio de sus poderes de imperio exige. los tributos se clasifican (Ynfante, 2009, pág. 33):
- impuestos
 - tasas
 - contribuciones



- u) **Tributación:** “se refiere al conjunto de obligaciones que deben realizar los ciudadanos sobre sus rentas, sus propiedades, mercancías, o servicios que prestan, en beneficio del estado, para su sostenimiento y el suministro de servicios, tales como defensa, transportes, comunicaciones, educación, sanidad, vivienda, etc. (Ynfante T., 2009, pág. 33)

2.6. Formulación de Hipótesis

2.6.1 Hipótesis General

La condición de habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales genera una alta carga impositiva no adecuada a la capacidad contributiva, que incrementa el pago de tributos en el distrito de Santiago-Cusco en el periodo 2016.

2.6.2 Hipótesis Específicas

a) Los tributos que gravan la primera venta de inmuebles realizada por personas naturales en condición de habitualidad en el distrito de Santiago – Cusco en el periodo 2016, califican como rentas de tercera categoría.

b) El crédito Fiscal que pueden aplicar a las personas naturales en condición de habitualidad en la primera venta de inmuebles en el distrito de Santiago - Cusco en el periodo 2016, son limitados respecto a la normatividad vigente.

2.7. Variables

2.7.1. Variables

variable 1

Tributación en la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales.



2.7.2. Conceptualización de la variable

El artículo 4 de la ley del Impuesto a la Renta, establece que se presumirá que existe habitualidad en la enajenación de inmuebles efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación; inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable. (Ventosilla Fernandez, 2017, pág. 10)



Tabla 1: Operacionalización de Variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Tributación en la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales.	Decimos que algo es habitual cuando se realiza o sucede con frecuencia y permanencia a través del tiempo. Se presumirá la habitualidad a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable. (Castillo Gamarra, 2008)	Se refiere a las personas naturales que incurrn en habitualidad en la venta de inmuebles, lo cual sucede al realizar una tercera venta de un inmueble, esto implica un tratamiento tributario diferente.	<p>Enajenación de inmuebles</p> <p>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 transmita el dominio a título oneroso. (Ley N° 30532, , 2004)</p>	<p>Periodo tributario.</p> <p>Ventas realizadas.</p> <p>Ventas no consideradas.</p> <p>Condición contribuyente.</p>
			<p>Tributos</p> <p>Es una prestación de dinero que el Estado exige en el ejercicio de su poder de imperio sobre la base de la capacidad contributiva en virtud de una ley, y para cubrir los gastos que le demande el cumplimiento de sus fines. (Villegas, 2001)</p>	<p>Tasa del impuesto a la renta.</p> <p>Impuesto general a las ventas.</p> <p>Detracciones.</p> <p>Bancarización.</p> <p>ITF.</p> <p>Créditos tributarios.</p> <p>Beneficios tributarios.</p>



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación requerido para el presente trabajo de investigación será básico porque busca generar conocimientos en materia tributaria, además de medir y evaluar aspectos, dimensiones o componentes a investigar sobre la elevada carga impositiva tributaria aplicable a las personas naturales que incurren en habitualidad en la venta de inmuebles. (Carrasco Diaz, 2008, pág. 15)

3.2 Enfoque de investigación

El enfoque de la investigación será cuantitativo ya que se utilizará la estadística para la presentación de los resultados con base en la medición numérica y el análisis estadístico. (Endara Mamani, Morante Ríos, & Canahuire Montufar, 2015, pág. 74)

3.3 Diseño de investigación

No experimental en tanto se realiza el estudio sin manipular deliberadamente las variables.

En la literatura se halla diferentes tipos de diseño de investigación, Hernández, Fernández y Baptista (2014) consideran vigente la siguiente clasificación: investigación experimental e investigación no experimental; Así pues, “la investigación no experimental se subdivide en diseños transeccionales o transversales, y diseños longitudinales. Los diseños experimentales son propios de la investigación cuantitativa y los diseños no experimentales se aplican en ambos enfoques” (Hernández, et al 2014).

El diseño de la presente investigación es de tipo no experimental; ya que se observaron fenómenos existentes y reales tales como el cumplimiento de obligaciones



tributarias y la carga impositiva tributaria aplicable a las personas naturales que incurren en habitualidad en la venta de inmuebles; los mismos que no fueron provocados intencionalmente.

Este estudio a su vez fue de tipo transeccional, ya que la recolección de información se hizo en un solo momento y en un tiempo único.

3.4 Alcance del Estudio

El alcance de la investigación es de tipo descriptivo en tanto busca describir un fenómeno, especificar propiedades, características y rasgos importantes buscando mostrar con precisión las dimensiones del fenómeno a estudiar constituyendo un estudio focalizado a las variables recolectando información para medir las variables.

3.5. Población y muestra de la investigación

3.5.1 Población

Está compuesta por el grupo de personas naturales que formalizaron la venta de más de dos inmuebles y generaron la condición de habitualidad para efectos del impuesto a la renta en el distrito de Santiago - Cusco, los que fueron 15 casos de un total de 21 encuestados.

3.5.2 Muestra

Será de tipo censal, el criterio de selección que se utilizó fue un Muestreo No Probabilístico, para lo cual se tomó en cuenta al total de la población que vendrían a ser las 21 personas que pagaron el Tributo de Alcabala en la Municipalidad de Santiago-Cusco, en el periodo de 2016.



3.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.6.1. Técnicas

Las técnicas de la investigación son indispensables en el proceso de la investigación, ya que integra la estructura por medio de la cual se organiza la investigación:

La encuesta, tiene como objetivo obtener información de dicha investigación.

El fichaje, son fichas textuales y bibliográficas de los autores señalados en la bibliografía para obtener una información concreta.

El acopio documental, permite la recopilación de información para enunciar las teorías que sustentan el estudio del trabajo de investigación.

3.6.2. Instrumentos

Para la recolección de información en la presente investigación se utilizó el cuestionario. Por ser este una herramienta útil y eficaz para recoger información.

Asimismo, para la recolección y análisis documental, se tomó en cuenta las normas legales vigentes.

3.7 Procesamiento de datos

Ordenar, fue el primer paso a seguir luego de adquirir información se procedió a ordenar los diferentes datos recolectados.

Clasificar, este paso nos permitió seleccionar los datos necesarios de acuerdo a la importancia correspondiente.

Los datos recogidos durante el trabajo de campo, serán procesados y analizados con la aplicación del programa EXCEL y el programa estadístico SPSS en su versión 21.

La estadística descriptiva, indica que se utilizó las frecuencias y porcentajes.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Resultados estadísticos

Tabla 2: Venta de inmuebles

	2016	%
Ningún inmueble	0	0%
Un inmueble	3	14%
Dos inmuebles	3	14%
Más de dos inmuebles	15	71%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 2, observa que para el año 2016, periodo materia de investigación, los contribuyentes que vendieron más de 2 inmuebles, representan un 71% del total.

Tabla 3: Habitualidad -contribuyentes 2016

	Venta	%
Venta un inmueble	3	14.5%
Ventas dos inmuebles	3	14.5%
Venta tres o más inmuebles	15	71%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 3, se tiene que del 100% de encuestados, para el año de estudio de los 21 casos analizados el 71% incurrió en habitualidad en el ejercicio 2016 en tanto las

cifras menos significativas son de los contribuyentes con ventas de dos inmuebles siendo este el 14.5%, de igual manera los contribuyentes con ventas de un inmueble vienen a ser el 14.5%.

Tabla 4: Libros y Registros Contables

	2016	%
No lleva libros	6	29%
Contabilidad Completa	15	71%
Libros de Ingresos Gastos	0	0%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 4, se tiene que del 100% de encuestados, el 71% cuenta con asesoramiento para llevar libros y registros contables para el año 2016, en tanto un 29% desconoce esta obligación y por lo tanto no lleva libros ni registros contables; sin embargo, cabe mencionar que este porcentaje ha disminuido a comparación de los anteriores periodos, lo que es buen indicador.

Tabla 5: Régimen Tributario

	2016	%
Segunda categoría	4	19%
Régimen General	15	71%
Régimen especial	0	0%
Ningún régimen	2	10%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 5, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, se tiene que el 71% se encuentra en el régimen general (renta de tercera categoría) por haber incurrido en habitualidad, y el 19 % al no haber incurrido en habitualidad continúa pagando el impuesto a la renta de segunda categoría, y el 10% no se encuentra en ningún régimen, esto al no realizar la transferencia notarial, por lo que no declara la renta gravada incurriendo en infracción.

Tabla 6: Transferencia del inmueble -2016

	N°	%
En el periodo de venta	13	62%
Fuera del periodo de venta	6	29%
No realizo transferencia	2	10%
	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 6, del 100% de encuestados se desprende que, de las ventas realizadas, el 10% no realizó transferencia notarial, posiblemente con el fin de evitar el pago de tributos municipales y nacionales aplicables a dicha operación; un 29% efectúa la venta, declara y transfiere el inmueble en periodos posteriores y un 62% declara en el plazo establecido por la norma.

Tabla 7: Obligaciones tributarias gravadas para contribuyentes en habitualidad

	IGV	I.RENTA
IGV	21	100%
I.RENTA TERCERA	21	100%
ESSALUD	21	100%
ONP/AFP	21	100%
ALCABALA-(Valor terreno)	21	100%
Base	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ La tabla representa las obligaciones tributarias sustanciales y formales que gravan las actividades realizadas por contribuyentes en estado de habitualidad.

Tabla 8: Cumplimiento de obligaciones tributarias para contribuyentes en habitualidad Art N° 176 y 178 del código tributario.

	Cumplen		Incumplen		Total	
	N°	%	N°	%	N°	%
IGV	15	71%	6	29%	21	100%
I.RENTA TERCERA	15	71%	6	29%	21	100%
ESSALUD	14	67%	7	33%	21	100%
ONP/AFP	14	67%	7	33%	21	100%
ALCABALA-(Valor terreno)	21	100%	0	0%	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 8, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016; el 71% cumple con pagar el impuesto a la renta e impuesto general a las ventas, un 29% no

cumple con el pago de los mismos en razón de desconocimiento de sus obligaciones, por no haber realizado la transferencia del inmueble o por qué declaró la renta como de segunda categoría que ya no le corresponde, incurriendo en falta al no declarar las ventas efectuadas ;asimismo, el 67% de estos contribuyentes cumple con sus obligaciones laborales relacionadas a ESSALUD, ONP y AFP, y finalmente el 100% de los mismos cumple con acreditar el pago del alcabala.

Tabla 9: IGV

	N°	%
Declara	15	71%
No declara	6	29%
	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 9, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, el 71% declara el IGV, y el otro 29 % no declara el IGV, esto se debe al desconocimiento en materia tributaria, lo cual el perjudicial e incurren en falta.

Tabla 10: Compras

	2016	%
Registra compras directas.	15	71%
No registra compras	3	14.5%
Terceriza construcción	3	14.5%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 10, se tiene que del 100% de encuestados, para el periodo de investigación un 71% señala cumple con registrar las compras relacionadas a la actividad y un 29% no cumple con registrar las compras, porcentaje que incluye a contribuyentes que tercerizaron la construcción.

Tabla 11: Ventas

	Si emite		No emite		Total
Emite factura	15	71%	6	29%	21
Emite Boleta	15	71%	6	29%	21

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 11, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, un 71% de los contribuyentes emite factura y/o boleta por las ventas realizadas en tanto un 29% no emite comprobante de pago alguno, incurriendo en falta.

Tabla 12: Crédito fiscal – declarado

	N°	%
Compras con factura	16	76%
Compras con boleta	2	10%
Compras sin comprobante	3	14%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 12, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, el 76 % de contribuyentes declara el crédito fiscal de sus adquisiciones mientras que un 24% no utiliza ni declara el mismo.

Tabla 13: Deduciones

	N°	%
Realizo el comprador	3	14%
Realizo el vendedor	10	48%
No efectúa	8	38%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 13, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, el 62% de contribuyentes cumple con la obligación de efectuar el depósito de deducciones esto corresponde a la venta de inmuebles (primera venta), y un 38% no efectúa el depósito, incurriendo en falta.

Tabla 14: Motivo de construcción

	2016	%
No construyo	0	0%
Para la Venta	14	67%
Para Alquiler	4	19%
Otros	3	14%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 14, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, el 67% declaro que el motivo de la construcción fue para la venta en tanto que el 33% construyó por una motivación diferente a la venta.

Tabla 15: Impuesto de alcabala - Declara y paga

	2016	%
Realizo Transferencia	19	90%
No realizo Transferencia	2	10%
Ninguno	0	0%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 15, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, un 90% realizo la transferencia del bien inmueble por lo que podemos inferir que se pagó el impuesto de alcabala, mientras que el 10% no realizó la transferencia del bien por lo que no efectuó el pago de dicho impuesto.

Tabla 16: Beneficios del impuesto de alcabala

	N°	%
Acogió a beneficios	2	10%
No acogió al beneficio	19	90%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 16, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, solo el 10% se acogió a beneficios tributarios, por el contrario, un 90% no lo hizo, por diversos factores entre ellos el desconocimiento de su existencia.

Tabla 17: Situación del terreno

	2016	%
Propio persona natural	13	62%
Adquirido para construir	2	9%
No adquirió terrenos	0	0%
Propio Sociedad Conyugal	6	29%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 17, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, el 62% de los terrenos es de propiedad de la persona natural que construyó, el 9% indicó que fue adquirido para fines de construcción y un 29% indicó que el terreno era de propiedad de una sociedad conyugal, por lo que podemos señalar que dichos contribuyentes no tuvieron la intención inicial de construir con fines de venta.



Tabla 18: Fiscalización

	2016	%
Fue fiscalizado	0	0%
Fiscalización Parcial	4	19%
No fiscalizado	17	81%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con apoyo del asesor estadístico

Interpretación:

- ✓ De la tabla N° 8, se tiene que del 100% de encuestados en el ejercicio 2016, el 81% no fue fiscalizado por la administración tributaria, y el 19% tuvieron fiscalización parcial con revisión de registro de compras y ventas.



CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1 Descripción de los hallazgos más relevantes y significativos

La situación económica del país, la informalidad laboral, las posibilidades de realización personal, así como la búsqueda de mejores condiciones de vida ha generado que las personas naturales materia de la investigación direccionen sus actividades económicas al sector construcción.

La condición tributaria de personas naturales ha generado que vean en la construcción de inmuebles la posibilidad de generar recursos que les posibilite mejorar las condiciones de vida familiar, se observa que en 62% los terrenos sobre los que se ha construido los inmuebles son de propiedad de personas naturales, lo que nos permite inferir que las personas que incurrían en habitualidad por la venta de inmuebles no tenían la intención primaria de dedicarse a tal actividad y son las circunstancias económicas y sociales las que motivaron que incurran en habitualidad para efectos de la afectación del impuesto a la renta.

Se tiene que para el periodo de estudio el 71% (Tabla N° 2) incurrió en habitualidad producto de haber efectuado más de dos ventas en el periodo y consecuentemente acorde a las normas vigentes deberá mantener esta condición en dos periodos siguientes.

Hechos importantes que se pudo identificar son, el desconocimiento de estas personas de la normatividad tributaria que grava la actividad, así en lo que se refiere a tributos de carácter municipal se ha identificado que en el 100% de casos en que se realizó la transferencia notarial, se pagó por parte de los compradores el impuesto de alcabala en su integridad, tributo que no grava la primera venta y que tiene como base imponible el valor



del terreno; este hecho si bien no afecta directamente a los contribuyentes propietarios que enajenaron sus inmuebles y grava a los compradores afecta en la negociación pues constituye un gasto tributario adicional para los compradores que finalmente evalúan el total de desembolso por un inmueble incluido tributos a su cargo teniendo una desventaja sobre quienes construyeron en calidad de personas jurídicas que si gozan este beneficio, este hecho contraviene lo establecido por la norma y es aplicado en la mayoría de municipalidades, afectando en el presente caso los derechos de los contribuyentes de la jurisdicción del Distrito de Santiago.

Respecto a los tributos administrados por el gobierno central, se puede señalar que en el caso del impuesto general a las ventas los contribuyentes que incurrieron en habitualidad en el periodo 2016, se hallan gravados con el impuesto general a las ventas estableciéndose que en el caso de primera venta de inmuebles se halla gravado en un 50%, por lo que es de suma importancia que declaren el crédito fiscal producto de sus compras que puede ser utilizado en un 100%, por lo que se deduce que de efectuar un registro adecuado puede disminuir el tributo final gravado en porcentajes importantes. En la investigación se ha podido determinar que el 71% incurrió en habitualidad en el periodo, por lo que al momento de efectuarse este hecho no registraban el crédito fiscal, hecho que ocurre a partir de la habitualidad que significa el nacimiento del hecho imponible por lo que en la práctica estos contribuyentes al no haber estado en habitualidad y no haber previsto este hecho por desconocimiento, no registraron las compras antes de este hecho por no llevar libros y registros, lo que recién ocurre después de realizar la segunda venta, perdiendo el crédito fiscal de las ventas anteriores afectando de manera importante la carga impositiva que grava a las personas naturales.

Por otro lado, existe un alarmante desconocimiento en lo que respecta a la venta de cocheras y depósitos que se realizaron en los mismos que están gravados con el 100% del



IGV y que no fue considerado de esa manera, afectándose únicamente el 50% aplicable sólo para la venta de departamentos en su primera transferencia, razón que ha generado la comisión de infracciones que en el caso de los contribuyentes será sancionado en procesos de fiscalización.

Asimismo, se observa en el caso de anticipos recibidos, que en un 90% no han realizado la declaración habiendo percibido más del 5% en el caso de arras, por lo que también cometen infracciones tributarias sancionables.

En el caso del sistema de pago de obligaciones tributarias – Deduciones, podemos concluir que en un 48% (tabla N° 13) ha realizado el depósito de dichos montos, habiendo sido el vendedor quien efectuó los mismos en caso de haber emitido una boleta de venta como comprobante de pago, estos depósitos no fueron realizados oportunamente, hecho que también acarrea infracciones tributarias para estos contribuyentes.

En lo que respecta a pagos a cuenta, los adelantos y enajenación esta afecta a realizar pagos a cuenta, en un 10% (Tabla N° 6) no se ha verificado el pago de los mismos.

Respecto a los tributos laborales, los contribuyentes comienzan a llevar planillas de remuneraciones una vez que incurrieron en habitualidad, por lo que los gastos incurridos durante el periodo previo no pasan a ser parte del costo por no estar registrados hecho que incrementa las utilidades y consecuentemente la tasa efectiva del impuesto.

Mención importante debe hacerse sobre la condición de los terrenos; al ser de propiedad de la persona natural en un 62%(Tabla N° 17) es costo computable será el valor de auto avalúo ajustado, valor que se halla muy distante del valor comercial, este hecho afecta directamente las utilidades incrementándolas y gravando de manera importante a los contribuyentes en calidad de personas naturales.



5.2 Limitaciones del estudio

La investigación tuvo limitaciones en el acceso a la información brindada por la Municipalidad de Santiago la misma que no pudo ser contrastada con la información de los notarios respecto a las transferencias formalizadas.

5.3 Comparación crítica con la literatura existente

Respecto de los antecedentes de investigación desarrollados en el capítulo II, todos ellos llegan a la conclusión de que efectivamente el sistema de detracciones, así como los demás sistemas administrativos del IGV inciden directamente en la liquidez de las empresas y han permitido una mejora en la recaudación fiscal; en el caso de estudio se puede señalar que las empresas constructoras tienen un efecto mayor el sistema de detracciones más aun tratándose de personas naturales respecto a los adelantos o pagos por la compra de bienes futuros que están incurso en el sistema y que por los periodos de realización y en función de la formalización y declaración de las ventas afectan la liquidez de las empresas.

No existe por otro lado investigaciones que permitan analizar el efecto sobre la carga impositiva en el caso de contribuyentes que en calidad de personas naturales se dedican a la enajenación de inmuebles en forma habitual.

5.4 Implicancias del estudio

El estudio genera conocimiento basado en el análisis sobre la carga impositiva que grava a las personas naturales que se dedican a la enajenación de inmuebles en forma habitual ya sea como constructores, inmobiliaria o similares y demuestra que al no tener una planificación tributaria e incurrir en actividades gravadas en un determinado momento de un periodo económico no cuentan con todos los beneficios que representan y que gozan las empresas que se dedican al mismo rubro pero bajo las condiciones de personería jurídica (sociedades).



CONCLUSIONES

1. La situación tributaria de las personas naturales que incurren en habitualidad por la venta de inmuebles genera una mayor carga impositiva tributaria y un mayor pago de tributos, respecto al impuesto a la renta, impuesto general a las ventas e impuestos municipales, así como ser objeto de detracción, no pudiendo gozar de los beneficios tributarios que gozan las personas jurídicas dedicadas a este rubro.
2. Las personas naturales que incurrieron en habitualidad en la venta de bienes inmuebles, generan condiciones que los obliga a formar parte del régimen general del impuesto a la renta. Por otro lado desde el momento en que se configura el estado de habitualidad las rentas que estas generen va a estar afecto al impuesto a la renta de tercera categoría, teniendo que efectuar desde ese momento los pagos a cuenta correspondientes a dicho impuesto; Asimismo se pudo determinar en la presente investigación que el 29 % de estos contribuyentes no cumplen adecuadamente sus obligaciones formales y sustanciales, lo que les impide gozar de los beneficios aplicables que utilizan las empresas del mismo rubro o actividad que laboran en condición societaria. Asimismo, se ha verificado que incurren en faltas respecto al depósito oportuno de detracciones, hecho que configura el nacimiento de infracciones tributarias y la consecuente aplicación de multas.
3. Finalmente, tampoco les es factible aplicar créditos fiscales que, si son aplicables y controlables para el caso de empresas que se dedican a actividades de construcción, legalmente constituidas y en condición de personas jurídicas. Teniendo falencias en la determinación del crédito fiscal a razón de que no se registraron las operaciones de adquisición anteriores a la fecha en que se incurrió en habitualidad, momento que marca y determina la obligación de llevar libros y registro de operaciones contables, por lo que se perjudican en el uso del crédito fiscal anterior a este momento.



RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que las personas naturales efectúen un planeamiento tributario debidamente asesorado en caso de que se dediquen a la actividad de inmobiliaria o construcción de inmuebles de tal forma que puedan incorporarse al régimen general desde un inicio y no en base a la habitualidad, que si bien les permite aplicar la tasa del 5% en las dos primeras ventas asumiendo que la construcción no se realizó para la venta, también los grava con una tasa mayor del impuesto general a las ventas al no gozar del crédito fiscal por ausencia de registro en el periodo anterior al de la habitualidad.
2. Se recomienda que las personas naturales que se dedican a la venta de inmuebles o han incurrido en habitualidad, se informen y cuenten con un contador, el cual les evitara tener pagos en exceso o un mal proceso en la venta de sus inmuebles, evitando de esta forma el pago de tributos que no les corresponden o el pago de los mismos en exceso; asimismo, consideramos que también se debe de solicitar a la Municipalidad de Santiago la devolución de pago de impuesto de alcabala, el cual no correspondía aplicar a este tipo de operaciones, habiéndose cometido un exceso por parte de la administración municipal.
3. Se recomienda en concordancia con la primera recomendación efectuada, que en el caso de que una persona natural desee realizar la construcción para fines de venta, y una vez contando con un adecuado asesoramiento y planeamiento contable, si es que se prevé que la misma efectuará más de dos ventas de bienes inmuebles en un periodo, incurriendo en habitualidad, se lleve un adecuado registro de las operaciones de compra desde el inicio de la construcción de dichos bienes inmuebles, de tal forma que si se diera el caso y se incurre en habitualidad, el contribuyente podrá hacer uso del crédito fiscal siempre y cuando la norma permita hacerlo.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barreix , A., & Hernandez, K. (2017). *BID Mejorando vidas*. Obtenido de Impuesto a la renta personal en América Latina y el Caribe: 4 problemas y 3 posibles soluciones.
- Carrasco Diaz, S. (2008). *Metodologia de la investigacion cientifica: pautas metodologicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigacion*. Lima: San Marcos.
- Carrillo , M. (02 de Marzo de 2013). *Aspectos a Considerar en la Primera Venta de Inmuebles Como Operación Sujeta al Regimen de Deduciones*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/miguelcarrillo/2013/03/02/>
- Castillo Gamarra, A. Y. (30 de octubre de 2008). <http://blog.pucp.edu.pe>. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/agustinacastillo/2008/10/30/tratamiento-tributario-de-las-rentas-de-capital-a-partir-del-01-01-2009-a-proposito-del-decreto-legislativo-n-972-y-la-ley-n-29308/>
- Chavez Elman, A. (Diciembre de 2009). *La desnaturalización del impuesto general a las ventas y su efecto en la liquidez de las empresas importadoras de plástico de Lima Metropolitana*". Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/16452203/PROYECTO-TESES-MAESTRIA>
- Chucca Savina, Y. (2011). *Influencia de la aplicación del sistema de pago de obligaciones tributarias en la situación económica y financiera de la empresa Elemec Ingenieros S.A.C*. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/105271633/IMPRIMIR-DETRACCIONES-TESES>
- Contable, N. (2014). *Diccionario Tributario en Español*. Lima: Noticiero del Contador S.A.C.
- Dominguez Zapata, L., & Linares Huaman, E. (2013). *SISTEMA DE DETRACCIONES: INCIDENCIA EN LA GESTION EFICAZ EMPRESARIAL;CASO EMPRESAS COMERCIALES DE CHICLAYO*. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/155193917/tesis#>
- DR *Leyes*. (26 de Diciembre de 2016). Obtenido de https://www.drleyes.com/page/diccionario_juridico/significado/C/3508/CONTENCIOSO-TRIBUTARIO/
- Endara Mamani, F., Morante Ríos, E., & Canahuire Montufar, A. (2015). *¿Como hacer la tesis universitaria?: un guía para investigadores*. cusco: colorgraf.
- Garcí Mullin, R. (1980.). *Impuesto sobre la Renta: Teoría y Técnica del Impuesto*. Santo Domingo: Instituto de Capacitación Tributaria.



- Gerrero Vargas, F., & Govea de Gerrero, M. (2004). El Valor Agregado y los Impuestos. En M. G. Francisco Gerrero Vargas. Ediciones Argentinas Unidad.
- González, J. P. (26 de Abril de 2013). *Conexión Esan*. Obtenido de <https://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2013/04/26/detraccion-venta-inmuebles/>
- Hernández Berenguel, L. (2013). La Habitualidad en la Enajenación de Inmuebles e el Impuesto a la Renta. *Themis PUCP*.
- Intituto Pacifico. (2010). Ganancia de Capital Persona Natural. *Actualidad Empresarial*, 2.
- Ley N° 30532, . (2004). *Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta*. Lima: Diario Oficial El Peruano.
- Mitzi, ”. S. (2015). *”El Sistema de Deduciones su Influencia en la Liquidez de las Micro y Pequeñas Inversiones y Servicios Generales GCR S.A.C, Chimbote, 2015 “*. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/266729727/tesis#>
- Noticiero Contable. (2014). *Diccionario Tributario en Español*. Lima: Noticiero del Contador S.A.C.
- Ramos Bassallo , C. (22 de 07 de 2005). *Definición de constructor, hechos gravados, base imponible y supuesto de exoneración*. Obtenido de http://www.contadoresyempresas.com.pe/ImagenesBoletines/bole_T_22_07_05.pdf
- Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta. (2004). Lima.
- Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo. (1994). Lima.
- Sunat. (2002). *Informe N° 094-2002-SUNAT/K00000*. Lima.
- Sunat. (2013). Resolución de Superintendencia N°22-2013/SUNAT. Lima.
- Sunat.gob*. (2015). Obtenido de <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2015/informe-oficios/i026-2015.pdf>
- Taviera Torres, H. (2006). *Pruebas y Presunciones en Materia Tributaria*. Lima: Palestra Editores. 2006. p. 527.
- (2004). *Texto Unico Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta*. Lima.
- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo . (1999). Lima.
- Texto Unico Ordenado del Codigo Procesal Civil. (1993). Lima.
- Texto Unico Ordenado del Código Tributario*. (2013). Lima.



Ureña, W. (2011). *Tipos de Delitos Tributarios*. Madrid: Robinsons.

Ventosilla Fernandez, A. (11 de Agosto de 2017). *blog.pucp.edu.pe*. Obtenido de [blog.pucp.edu.pe: http://blog.pucp.edu.pe/blog/contribuyente/2017/08/11/como-se-determina-la-habitualidad-en-la-venta-de-inmuebles/](http://blog.pucp.edu.pe/blog/contribuyente/2017/08/11/como-se-determina-la-habitualidad-en-la-venta-de-inmuebles/)

Villegas, H. (2001). *Curso de Finanzas, Derecho Tributario y Financiero*. Buenos Aires: Ediciones JJCP.

[www.Deperu.com.pe](http://www.deperu.com.pe). (2017). *Deperu*. Obtenido de <http://www.deperu.com/contabilidad/el-impuesto-general-a-las-ventas-igv-918>

www.sunat.gob.pe. (2015). Obtenido de <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2015/informe-oficios/i026-2015.pdf>

Ynfante T., R. (2009). *Diccionario de Términos Tributarios*. Republica Dominicana: Gestiopolis.

Ynfante, R. (2009). *Diccionario de Términos Tributarios*. Republica Dominicana: Gestiopolis.



APENDICES



Apéndice A. Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES
<p>Problema general ¿Cuál es la situación tributaria de la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago – Cusco, en el periodo 2016?</p>	<p>Objetivo general Determinar cuál es la situación tributaria de la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago – cusco, en el periodo 2016.</p>	<p>Hipótesis general La condición de habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales genera una alta carga impositiva no adecuada a la capacidad contributiva, que incrementa el pago de tributos en el distrito de Santiago-Cusco en el periodo 2016.</p>	<p>V1 Tributación en la habitualidad en la venta de inmuebles realizado por personas naturales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Periodo tributario ✓ Ventas realizadas ✓ Ventas no consideradas ✓ Condición contribuyente ✓ Tasa del impuesto a la renta. ✓ Impuesto general a las ventas. ✓ Deduciones. ✓ Bancarización ✓ ITF ✓ Créditos tributarios
<p>Problemas Específicos a) ¿Qué estado presentan los tributos que gravan la habitualidad en la venta de</p>	<p>Objetivos Específicos a) Establecer el estado que presentan los tributos que gravan la habitualidad en la</p>	<p>Hipótesis específicas a) Los tributos que gravan la primera venta de inmuebles realizada por personas naturales</p>		



<p>inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago-Cusco, en el periodo 2016?</p> <p>b) ¿Qué situación presenta el crédito fiscal que se aplica a la habitualidad en la primera venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago - Cusco, en el periodo 2016?</p>	<p>venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago-cusco, en el periodo 2016.</p> <p>b) Determinar qué situación presenta el crédito fiscal que se aplica a la habitualidad en la primera venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago - Cusco, en el periodo 2016.</p>	<p>en condición de habitualidad en el distrito de Santiago – Cusco en el periodo 2016, califican como rentas de tercera categoría.</p> <p>b) El crédito Fiscal que pueden aplicar a las personas naturales en condición de habitualidad en la primera venta de inmuebles en el distrito de Santiago - Cusco en el periodo 2016, son limitados respecto a la normatividad vigente.</p>	<p>✓ Beneficios tributarios</p> <p>✓ Costos tributarios.</p>
---	--	---	--



Apéndice B. Matriz del instrumento para la recolección de datos

VARIABLE	INDICADOR	ITEMS	PESO
Tributación en la habitualidad en la venta de inmuebles realizado por personas naturales.	<ul style="list-style-type: none">✓ Periodo tributario✓ Ventas realizadas✓ Ventas no consideradas✓ Condición contribuyente✓ Tasa del impuesto a la renta.✓ Impuesto general a las ventas.✓ Deduciones.✓ Bancarización✓ ITF✓ Créditos tributarios✓ Beneficios tributarios✓ Costos tributarios.	17	100%



Apéndice C. Instrumento de recolección de datos

“LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA HABITUALIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS NATURALES EN EL DISTRITO DE SANTIAGO – CUSCO, EN EL PERIODO 2016”

CUESTIONARIO

A CONTINUACIÓN, ENCONTRARA PREGUNTAS QUE AGRADECEREMOS RESPONDER MARCANDO CON UNA (X) EN EL RECUADRO QUE USTED ESTIME CORRESPONDIENTE.

1.- ¿Usted se ha dedicado a la venta de inmuebles en los últimos tres años?

- a) 2014 (si) (no)
- b) 2015 (si) (no)
- c) 2016 (si) (no)

2.- ¿Cuántos inmuebles vendió?

- a) 2014 (1) (2) (3 o más)
- b) 2015 (1) (2) (3 o más)
- c) 2016 (1) (2) (3 o más)

3.- ¿Conoce usted la condición de habitualidad por venta de más de dos inmuebles en el ejercicio económico?

- a) Si conoce ()
- b) No conoce ()

4.- ¿Usted conforme a la actividad declarada ante SUNAT lleva contabilidad?

- a) 2014 (si)(no)
- b) 2015 (si)(no)
- c) 2016 (si)(no)

5.- ¿Qué libros y registros contables lleva su contabilidad? (responda para cada año)

a) 2014

- Contabilidad completa ()
- Libro de ingresos y gastos ()
- No lleva contabilidad ()

b) 2015

- Contabilidad completa ()



Libro de ingresos y gastos ()

No lleva contabilidad ()

a) 2016

Contabilidad completa ()

Libro de ingresos y gastos ()

No lleva contabilidad ()

5.- ¿En qué régimen tributario se encuentra?

a) 2014

Régimen general ()

Régimen especial ()

Ningún régimen ()

Renta de segunda categoría ()

b) 2015

Régimen general ()

Régimen especial ()

Ningún régimen ()

Renta de segunda categoría ()

c) 2016

Régimen general ()

Régimen especial ()

Ningún régimen ()

Renta de segunda categoría ()

6. ¿Cuándo vende usted inmuebles realiza la transferencia conforme a ley?

a) Transferencia en el mismo año ()

b) Transferencia en otro año ()

c) No realizo transferencia ()

7.- ¿Conoce la obligación de presentar declaraciones juradas mensuales ante SUNAT?



Si ()

No ()

8.- ¿Qué tipo de declaraciones presenta?

a) PDT 621 ()

b) PLAME ()

c) Alcabala ()

d) otros ()

9.- ¿Las compras relacionadas a su actividad están sustentadas y declaradas con facturas y registradas en el registro de compras?

Si ()

No ()

10.- ¿Cómo realizó el registro de sus operaciones de compras?

a) 2014

En el registro de compras ()

No registro las compras ()

Tercerizo la construcción ()

b) 2015

En el registro de compras ()

No registro las compras ()

Tercerizo la construcción ()

c) 2016

En el registro de compras ()

No registro las compras ()

Tercerizo la construcción ()

11.- ¿Qué tipo de comprobante de pago emitió por sus ventas?

a) 2014

Boleta venta ()

Factura ()

No emitió ()

b) 2015



Boleta venta ()

Factura ()

No emitió ()

c) 2016

Boleta venta ()

Factura ()

No emitió ()

12.- ¿Conoce la aplicación del crédito fiscal del IGV a la actividad de la construcción?

Si ()

No ()

13.- ¿Aplica usted el crédito fiscal al momento de liquidar el impuesto general a las ventas?

Si ()

No ()

14.- ¿Realizó el pago de detracciones por la venta de inmuebles?

a) 2014

si ()

no ()

b) 2015

si ()

no ()

c) 2016

si ()

no ()

16.- ¿Considera que tiene la documentación y contabilidad adecuadamente formulada o llevada conforme a los reglamentos y normas vigentes?

Si ()

No ()

17.- ¿La venta de inmuebles fue bancarizada y comunicada al momento de efectuar la transferencia notarial?



a) 2014

si ()

no ()

b) 2015

si ()

no ()

c) 2016

si ()

no ()



Apéndice D. Validación de instrumentos

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

DATOS GENERALES

1.1. TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN: LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA HABITUALIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS NATURALES EN EL DISTRITO DE SANTIAGO-CUSCO, EN EL PERIODO 2016"

1.2. INVESTIGADOR: YUL DUSAN MAMANI CISNEROS Y MIRELLA SHIRLEY CAMAPAZA QUISPE

DATOS DEL EXPERTO:

- 2.1 Nombres y Apellidos: CPCC Abel Tresierra Pantigozo
2.2 Especialidad: Contador Público
2.3 Lugar y Fecha: Cusco,
2.4 Cargo e Institución donde Labora: Docente de la EP de Contabilidad de la UAC.

Table with 7 columns: Componentes, Indicadores, Criterios, Deficiente 0-20%, Regular 21-40%, Bueno 41-60%, Muy Bueno 61-80%, Excelente 81-100%. Rows include Forma (Redacción, Claridad, Objetividad), Contenido (Actualidad, Suficiencia, Intencionalidad), and Estructura (Organización, Consistencia, Coherencia, Metodología). Handwritten percentages are present in the 'Excelente' column.

OPINION DE APLICABILIDAD: Procede a su aplicación. (X) Debe corregirse. ()

Promedio de valoración: 95%

Handwritten signature of Dr. Abel Tresierra Pantigozo

Dr. Abel Tresierra Pantigozo

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

DATOS GENERALES

1.1. **TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:** LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA HABITUALIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS NATURALES EN EL DISTRITO DE SANTIAGO-CUSCO, EN EL PERIODO 2016"

1.2. **INVESTIGADOR:** YUL DUSAN MAMANI CISNEROS Y SHIRLEY CAMAPAZA QUISPE

DATOS DEL EXPERTO:

2.1 Nombres y Apellidos: Mg. Juan Rubén Rodríguez Calderon

2.2 Especialidad: Contador Público

2.3 Lugar y Fecha: Cusco, 14 de junio de 2016

2.4 Cargo e Institución donde Labora: Docente de la EP de Contabilidad de la UAC.

Componentes	Indicadores	Criterios	Deficiente 0 – 20 %	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Excelente 81-100%	
Forma	Redacción	Los indicadores e ítems están redactados considerando los elementos necesarios	/				94%	
	Claridad	Está formulado con un lenguaje apropiado.					95%	
	Objetividad	Está expresado en conducta observable.					94%	
Contenido	Actualidad	Es adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.						96%
	Suficiencia	Los ítems son adecuados en cantidad y claridad.						97%
	Intencionalidad	El instrumento mide pertinentemente las variables de investigación.						97%
Estructura	Organización	Existe una organización lógica.						96%
	Consistencia	Se basa en aspectos teóricos científicos de la investigación educativa.						97%
	Coherencia	Existe coherencia entre los ítems, indicadores, dimensiones y variables						96%
	Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.						95%

OPINION DE APLICABILIDAD: Procede a su aplicación. () Debe corregirse. ()

Promedio de valoración: 96%

Mg Juan Rubén Rodríguez Calderón
DNI:



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

DATOS GENERALES

1.1. TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN: LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA HABITUALIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS NATURALES EN EL DISTRITO DE SANTIAGO-CUSCO, EN EL PERIODO 2016"

1.2. INVESTIGADOR: YUL DUSAN MAMANI CISNEROS Y SHIRLEY CAMAPAZA QUISPE

DATOS DEL EXPERTO:

2.1 Nombres y Apellidos: Dr. Armando Loaiza Manrique

2.2 Especialidad: Contador Público

2.3 Lugar y Fecha: Cusco,

2.4 Cargo e Institución donde Labora: Docente de la EP de Contabilidad de la UAC.

Table with 8 columns: Componentes, Indicadores, Criterios, Deficiente 0-20%, Regular 21-40%, Bueno 41-60%, Muy Bueno 61-80%, Excelente 81-100%. Rows include Forma (Redacción, Claridad, Objetividad), Contenido (Actualidad, Suficiencia, Intencionalidad), and Estructura (Organización, Consistencia, Coherencia, Metodología). Handwritten scores are present in the 'Excelente' column.

OPINION DE APLICABILIDAD: Procede a su aplicación. () Debe corregirse. ()

Promedio de valoración: 96%

Signature of Dr. Armando Loaiza Manrique