

INFORME N.º 102-2013-SUNAT/4B0000

MATERIA:

Se consulta si se encuentra sujeta al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias (SPOT), la primera venta de bien inmueble efectuada por entidades financieras a raíz del ejercicio de la opción de compra en un contrato de arrendamiento financiero.

En tal supuesto, el inmueble es mandado a construir a un tercero por dichas entidades para ser dado en arrendamiento financiero.

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.º 055-99-EF, publicado el 15.4.1999, y normas modificatorias (en adelante, TUO de la Ley de IGV).
- Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.º 940 referente al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias, aprobado por el Decreto Supremo N.º 155-2004-EF, publicado el 14.11.2004, y normas modificatorias.
- Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por el Decreto Supremo N.º 029-94-EF, publicado el 29.3.1994, y normas modificatorias (en adelante, Reglamento de la Ley de IGV).
- Decreto Legislativo N.º 299, Ley de Arrendamiento Financiero, publicado el 29.7.1984, y normas modificatorias.
- Resolución de Superintendencia N.º 183-2004/SUNAT, que establece normas para la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias, publicada el 15.8.2004, y normas modificatorias, entre ellas, la Resolución de Superintendencia N.º 022-2013/SUNAT, publicada el 24.1.2013.

ANÁLISIS:

1. El artículo 1º del Decreto Legislativo N.º 299 define al Arrendamiento Financiero como el Contrato Mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado.

A su vez, el artículo 2º del aludido decreto dispone que cuando la locadora esté domiciliada en el país deberá necesariamente ser una empresa bancaria, financiera o cualquier otra empresa autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, para operar de acuerdo a Ley.

2. Al respecto, conforme a lo señalado en el rubro análisis del Informe N.º 099-2001-SUNAT/K00000⁽¹⁾ *“si bien la naturaleza del arrendamiento financiero puede corresponder a la de un acto jurídico unitario, para efectos de la regulación del Impuesto General a las Ventas, en dicha figura se diferencian claramente dos operaciones: la locación o arrendamiento del bien, retribuida con el pago de las cuotas periódicas; y, en caso de ejercerse la opción de compra, la venta de dicho bien, a cambio del valor pactado”*.

Así, en el referido Informe se concluye que *“en el caso de contratos de arrendamiento financiero, la transferencia de propiedad producida a raíz del ejercicio de la opción de compra por el arrendatario constituye una operación de venta, según las normas que regulan el Impuesto General a las Ventas”*.

En efecto, de acuerdo con el análisis realizado en el citado informe, de ejercerse la opción de compra, se produciría una transferencia de propiedad comprendida en la definición contenida en el numeral 1 del inciso a) del artículo 3º del TUO de la Ley del IGV, conforme a la cual es venta 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.

Cabe destacar que en la nota 2 del Informe N.º 099-2001-SUNAT/K00000 se precisa, a propósito de la afirmación señalada en el párrafo precedente, que *“ello no significa que dicha operación se encuentre necesariamente gravada con el Impuesto General a las Ventas, pues ello dependerá, entre otros, de la naturaleza del bien a transferir, pudiendo la misma encontrarse exonerada o inafecta del Impuesto como, por ejemplo, en el supuesto que se trate de la transferencia de un inmueble por un sujeto que no califique como constructor según las normas de dicho impuesto”*.

Conforme fluye de lo anterior, a fin de determinar si la transferencia materia de consulta se encuentra gravada con el IGV se debe analizar si el transferente califica como constructor según las normas de dicho impuesto, dado que el inciso d) del artículo 1º del TUO la Ley del IGV, señala como operaciones gravadas con este Impuesto, a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

3. A tal efecto, el inciso e) del artículo 3º del aludido TUO define como constructor a 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⁽²⁾.

¹ El cual se encuentra disponible en el Portal de SUNAT: www.sunat.gob.pe.

² Añade la norma que, 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.

De otro lado, el quinto párrafo del numeral 1 del artículo 4° del Reglamento de la Ley del IGV señala que, tratándose de lo dispuesto en el inciso e) del referido artículo 3° del TUO bajo comentario, se presume la habitualidad, cuando el enajenante realice la venta de, por lo menos, dos inmuebles dentro de un período de doce meses, debiéndose aplicar a partir de la segunda transferencia del inmueble. De realizarse en un solo contrato la venta de dos o más inmuebles, se entenderá que la primera transferencia es la del inmueble de menor valor.

Agrega la norma que, no se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior y siempre se encontrará gravada con el IGV, la transferencia de inmuebles que hubieran sido mandados a edificar o edificados, total o parcialmente, para efecto de su enajenación.

Como se puede apreciar, califica como constructor el sujeto que manda a edificar o edifica un inmueble para enajenar y, en su defecto, tal calificación la tendrá, al presumirse que es habitual, cuando realice una segunda venta de un bien inmueble dentro de un período de doce (12) meses, debiéndose aplicar el IGV a partir de esta última operación.

Atendiendo a lo antes expuesto, y en relación con el supuesto planteado, se tiene que la entidad financiera ha mandado edificar un inmueble a efecto de darlo en arrendamiento financiero, contrato en el cual además de la locación o arrendamiento del bien, existe la manifestación de voluntad del arrendador de enajenar el bien en caso el arrendatario ejerza la opción de compra⁽³⁾, por lo que dicha entidad califica como “constructor” de conformidad a la normativa del IGV; y, por consiguiente, la primera venta del inmueble producto del ejercicio de la opción de compra constituye una operación gravada con el IGV⁽⁴⁾.

4. Ahora bien, en relación con el SPOT, el inciso a) del artículo 3° del TUO del Decreto Legislativo N.° 940 dispone que se entenderán por operaciones sujetas al Sistema, entre otras, a la venta de bienes muebles o inmuebles, prestación de servicios o contratos de construcción gravados con el IGV y/o Impuesto Selectivo al Consumo (ISC) o cuyo ingreso constituya renta de tercera categoría para efecto del Impuesto a la Renta.

Así, el inciso a) del artículo 13° del mencionado T UO dispone que mediante Resolución de Superintendencia la SUNAT designará los sectores económicos, los bienes, servicios y contratos de construcción a los que resultará de aplicación el SPOT, así como el porcentaje o valor fijo aplicable a cada uno de ellos.

³ Independientemente de si efectivamente se ejerce o no la opción de compra por parte del arrendatario.

⁴ Salvo que resulte de aplicación la exoneración prevista en el Literal B del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV.

Al respecto, el numeral 7.2 del artículo 7° de la Resolución de Superintendencia N.° 183-2004/SUNAT⁽⁵⁾ señala como operación sujeta al Sistema, a la venta de bienes inmuebles gravada con el IGV⁽⁶⁾, sin que se haya previsto en el artículo 8° de la misma Resolución, excepción alguna para la aplicación del SPOT tratándose de dicha operación.

En tal sentido, y teniendo en cuenta lo indicado en el numeral 3 del presente Análisis en el sentido que la operación materia de consulta se encuentra gravada con el IGV⁽⁴⁾, debemos concluir que esta se encuentra sujeta al SPOT.

Así pues, la primera venta de un bien inmueble efectuada por entidades financieras producto del ejercicio de la opción de compra en un contrato de arrendamiento financiero se encontrará sujeta al SPOT⁽⁴⁾, cuando dicho bien haya sido construido para efecto de la celebración de tal contrato.

CONCLUSIÓN:

La primera venta de un bien inmueble efectuada por entidades financieras producto del ejercicio de la opción de compra en un contrato de arrendamiento financiero se encontrará sujeta al SPOT, cuando dicho bien haya sido construido para efecto de la celebración de tal contrato.

Lima, 30 de mayo de 2013.

Original firmado por
LILIANA CONSUELO CHIPOCO SALDÍAS
Intendente Nacional Jurídico (e)

jcg/ebb
A0130-D13

SPOT – Primera venta de bien inmueble gravada con el IGV en un contrato arrendamiento financiero.

⁵ Numeral que ha sido incorporado por la Resolución de Superintendencia N.° 022-2013/SUNAT, vigente a partir del 1.2.2013, y aplicable a aquellas operaciones cuyo nacimiento de la obligación tributaria del IGV se genere a partir de dicha fecha.

⁶ Cabe indicar que el literal q) del artículo 1° de la referida Resolución define como proveedor del bien inmueble, entre otros, al sujeto considerado como constructor para efectos de la Ley del IGV, que realice la operación de venta de inmuebles.