

MATERIA:

Se consulta si tratándose de un contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble, en el cual el arrendatario luego de cancelar un número determinado de cuotas ejerce la opción de compra prevista en el contrato, está gravado con el Impuesto General a las Ventas (IGV) el monto pagado por el ejercicio de dicha opción, teniendo en cuenta que la venta del inmueble no está afecta al IGV por no ser la primera venta realizada por el constructor del mismo⁽¹⁾.

BASE LEGAL:

- Decreto Legislativo N.º 299⁽²⁾, Ley de Arrendamiento Financiero.
- 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⁽³⁾ (en adelante, TUO de la Ley del IGV).

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.
2. De otro lado, cabe tener en cuenta que conforme con el criterio expuesto en el Informe N.º 099-2001-SUNAT/K00000⁽⁴⁾, "en el caso de los 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.

¹ Cabe precisar que tampoco se trata de la posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, ni de la venta efectuada con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas.

² Publicado el 29.7.1984, y normas modificatorias.

³ Publicado el 15.4.1999, y normas modificatorias.

⁴ El cual se encuentra disponible en el Portal SUNAT: www.sunat.gob.pe.



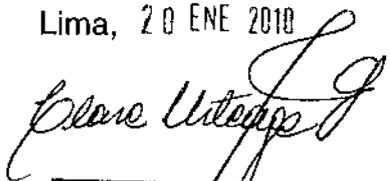
Cabe destacar que en la nota 2 del Informe en comentario se precisa, a propósito de la afirmación señalada en el párrafo precedente, que *"ello no significa que dicha operación se encuentre necesariamente gravada con el Impuesto General a las Ventas, pues ello dependerá, entre otros, de la naturaleza del bien a transferir, pudiendo la misma encontrarse exonerada o incluso 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"*.

3. En ese orden de ideas, el monto pagado como valor de venta⁽⁵⁾ del inmueble a raíz del ejercicio de la opción de compra en el contrato de arrendamiento financiero materia de consulta, estará comprendido en la inafectación del IGV, puesto que no se trata de la primera venta del bien inmueble realizada por el constructor del mismo⁽⁶⁾.

CONCLUSIÓN:

El monto pagado como valor de venta del inmueble a raíz del ejercicio de la opción de compra en el contrato de arrendamiento financiero materia de consulta, estará comprendido en la inafectación del IGV, puesto que no se trata de la primera venta del bien inmueble realizada por el constructor del mismo.

Lima, 20 ENE 2018



CLARA R. URTEAGA GOLDSTEIN
Intendente Nacional
INTENDENCIA NACIONAL JURIDICA



AOB70-D9

IGV – Opción de compra en el arrendamiento financiero de bien inmueble.

⁵ De acuerdo con el primer párrafo del artículo 14° del TUO de la Ley del IGV, se entiende por valor de venta del bien, retribución por servicio, valor de construcción o venta de bien inmueble, según el caso, la suma total que queda obligado a pagar el adquirente del bien, usuario del servicio o quien encarga la construcción.

⁶ Entendiéndose por "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 (inciso e) del artículo 3° del TUO de la Ley del IGV).