

**MATERIA:**

Se consulta si en el caso de la baja de inmuebles, cuando estos dejan de existir y, por lo tanto, ya no sirvan para generar ganancias futuras, ¿el costo que sea dado de baja en resultados podrá ser deducido en la determinación de la renta neta del ejercicio, en aplicación concordada de las normas tributarias y contables?

**BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.° 179-2004-EF<sup>(1)</sup> (en adelante, TULO de la Ley del Impuesto a la Renta).

**ANÁLISIS:**

Para efectos de dar atención a la consulta formulada, se entiende que la misma está referida a si, para fines del Impuesto a la Renta, el valor en libros pendiente de depreciación correspondiente a edificaciones utilizadas como activo fijo debe ser considerado como gasto deducible del ejercicio gravable, en los casos en que las citadas edificaciones son demolidas íntegramente para construir otras nuevas que también serán activo fijo.

Bajo la premisa antes citada, corresponde efectuar el siguiente análisis:

1. Conforme a lo dispuesto por el artículo 43° del TULO de la Ley del Impuesto a la Renta, los bienes depreciables, excepto inmuebles, que queden obsoletos o fuera de uso, podrán, a opción del contribuyente, depreciarse anualmente hasta extinguir su costo o darse de baja, por el valor aún no depreciado a la fecha del desuso, debidamente comprobado.

Ahora bien, tal como se afirmó en el Informe N.° 224-2007-SUNAT/2B0000<sup>(2)</sup>, la legislación tributaria no ha previsto norma alguna que regule el tratamiento tributario aplicable al valor en libros pendiente de depreciación correspondiente a inmuebles que integran el activo fijo cuando son demolidos para la construcción de nuevas edificaciones que también serán activo fijo, por lo cual resulta necesario acudir a las disposiciones de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N.° 16 – Inmuebles, Maquinaria y Equipo<sup>(3)</sup>.

2. Al respecto, de acuerdo con los literales a) y b) del párrafo 16 de la NIC N.° 16, el costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

<sup>1</sup> Publicado el 8.12.2004 y normas modificatorias.

<sup>2</sup> Disponible en el Portal Sunat: [www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe).

<sup>3</sup> NIC oficializada en el Perú mediante la Resolución N.° 034-2005-EF/93.01 del Consejo Normativo de Contabilidad, publicada el 2.3.2005.

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- b) todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Por su parte, el párrafo 67 de la NIC N.º 16 señala que el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas:

- a) cuando la entidad se desapropie del mismo; o
- b) cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o desapropiación.

Sobre la base de los párrafos citados, en el análisis efectuado en el Informe N.º 224-2007-SUNAT/2B0000 se consideró que, en el supuesto materia de consulta, dado que de la construcción de un nuevo inmueble se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía, el bien demolido para la construcción del nuevo no puede ser dado de baja, sino que su valor debe integrar el costo del último.

En ese sentido, para fines del Impuesto a la Renta, se concluyó en dicho informe que *"el valor en libros pendiente de depreciación correspondiente a la edificación demolida debe formar parte del valor de la nueva edificación al integrar el costo incurrido para su construcción, el cual deberá ser depreciado de conformidad con el artículo 39º del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta"*.

Sin embargo, a partir de un nuevo análisis contable del tema planteado, se puede afirmar que, en estricto, los beneficios económicos futuros que se espera obtener son atribuibles a la nueva edificación, pues la necesidad de efectuar la demolición evidencia que la edificación antigua no es de utilidad para los fines económicos planeados.

Siendo ello así, dado que la edificación demolida no proporcionará beneficios económicos futuros, corresponde que dicha edificación sea dada de baja en cuentas por el total del importe pendiente de depreciación, en aplicación del literal b) del párrafo 67 de la NIC N.º 16.

Asimismo, dicha baja deberá realizarse en el ejercicio en que se concluya la demolición, de acuerdo con el párrafo 68 de la citada NIC, según el cual la pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del período cuando la partida sea dada de baja en cuentas.

4. En ese sentido, habiéndose modificado el análisis contable que sustentó la conclusión vertida en el Informe N.º 224-2007-SUNAT/2B0000, debe considerarse que, para fines del Impuesto a la Renta, el valor en libros pendiente de

depreciación correspondiente a la edificación demolida debe deducirse para la determinación de la renta neta en el ejercicio en que se concluya la demolición.

**CONCLUSIONES:**

1. Para fines del Impuesto a la Renta, el valor en libros pendiente de depreciación correspondiente a la edificación demolida debe deducirse para la determinación de la renta neta en el ejercicio en que se concluya la demolición.

El criterio contenido en el Informe N.º 224-2007-SUNAT/2B0000 queda sin efecto.



Lima, 03 MAR 2010



*Clara Urteaga Goldstein*  
CLARA R. URTEAGA/GOLDSTEIN  
Intendente Nacional  
INTENDENCIA NACIONAL JURIDICA



aqca  
A0098 D10  
IMPUESTO A LA RENTA – Baja de activos inmuebles