

## **INFORME N.º 092-2011-SUNAT/2B0000**

### **MATERIA:**

1. ¿Cuáles son las implicancias tributarias para efectos del Impuesto a la Renta y el Impuesto General a las Ventas derivadas de la transferencia en propiedad de un inmueble efectuada por una persona jurídica domiciliada a favor de sus accionistas personas naturales domiciliadas en el Perú, en el contexto de la liquidación de dicha persona jurídica? En este caso, se debe tomar en cuenta que el inmueble transferido a favor de los accionistas es el único activo remanente de la persona jurídica que se encuentra en proceso de liquidación; no existen deudas pendientes a favor de terceros por parte de la persona jurídica; y el valor de mercado del inmueble transferido es mayor al valor nominal de las acciones de titularidad de los referidos accionistas.
2. En el caso de la misma persona jurídica referida en 1., ¿existe alguna diferencia en cuanto al tratamiento tributario si quien recibe el inmueble en propiedad es sólo uno de los accionistas de dicha persona jurídica?
3. En el caso de la misma persona jurídica en 1., ¿existe alguna diferencia si el inmueble es recibido en propiedad por sus accionistas en el marco de una reducción de capital y no de un proceso de liquidación de la mencionada persona jurídica?

### **BASE LEGAL:**

- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.º 179-2004-EF, publicado el 8.12.2004, y normas modificatorias (en adelante, TUO de la Ley del Impuesto a la Renta).
- 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 del IGV).

### **ANÁLISIS:**

#### **IMPUESTO A LA RENTA:**

1. El inciso d) del artículo 24º-A del TUO de la Ley y del Impuesto a la Renta establece que para los efectos del impuesto se entiende por dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades a la diferencia entre el valor nominal de los títulos representativos del capital más las primas suplementarias, si las hubiere y los importes que perciban los socios, asociados, titulares o personas que la integran, en la oportunidad en que opere la reducción de capital o la liquidación de la persona jurídica.

Por su parte, el primer párrafo del artículo 24°B del citado TUO señala que para los efectos de la aplicación del impuesto, los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades en especie se computarán por el valor de mercado que corresponda atribuir a los bienes a la fecha de su distribución.

De acuerdo con el artículo 52°A del mismo TUO, los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades que obtengan, entre otros, las personas naturales domiciliadas en el país están gravados con la tasa del cuatro coma uno por ciento (4,1%).

En ese sentido, el artículo 73°A del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta establece que las personas jurídicas comprendidas en el artículo 14<sup>º</sup> <sup>1</sup>) que acuerden la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, retendrán el 4.1% de las mismas, excepto cuando la distribución se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

Adicionalmente, cuando la persona jurídica acuerde la distribución de utilidades en especie, el pago del cuatro punto uno por ciento (4.1%) deberá ser efectuado por ella y reembolsado por el beneficiario de la distribución.

Asimismo, señala que el monto retenido o los pagos efectuados constituirán pagos definitivos del Impuesto a la Renta de los beneficiarios, cuando éstos sean personas naturales o sucesiones indivisas domiciliadas en el Perú.

Como se puede apreciar, para fines del Impuesto a la Renta, se encuentra gravada como dividendo u otra forma de distribución de utilidades la diferencia entre el valor de mercado de un bien entregado por una persona jurídica a los accionistas u otras personas naturales que la integran y el valor nominal de los títulos representativos del capital y las primas suplementarias, tanto cuando dicha transferencia se produzca a raíz de la liquidación de la persona jurídica o a propósito de una reducción de capital.

En ese sentido, tratándose de los supuestos planteados en las interrogantes, el exceso del valor de mercado del bien inmueble transferido respecto al monto del valor nominal de las acciones estará sujeto al Impuesto a la Renta con la tasa del 4,1%, sea que la transferencia se efectúe en un proceso de liquidación o de reducción de capital, y sin importar si quien recibe la propiedad es uno o más de los accionistas.

Si bien el impuesto es de cargo del accionista beneficiario y, en principio, debe ser pagado vía retención, por tratarse de una distribución en especie la persona jurídica deberá ingresar el importe correspondiente al Fisco y obtener el reembolso del accionista<sup>(2)</sup>.

---

<sup>1</sup> Dicho artículo, en su segundo párrafo, contiene un listado de los sujetos que, para efectos del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, se consideran personas jurídicas.

<sup>2</sup> Los artículos 89° y 90° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.º 122-94-EF, publicado el 21.9.1994, y normas modificatorias, regulan la oportunidad en que surge la obligación de practicar la retención por parte de la persona jurídica.

2. De otro lado, el artículo 5° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta establece que, 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.

Asimismo, el artículo 30° de dicho TUO indica que las personas jurídicas constituidas en el país que distribuyan dividendos o utilidades en especie, excepto acciones de propia emisión, considerarán como ganancia o pérdida la diferencia que resulte de comparar el valor de mercado y el costo computable de las especies distribuidas.

Agrega que este tratamiento se aplicará aun cuando la distribución tenga lugar a raíz de la liquidación de las personas jurídicas que la efectúen.

En consecuencia, en los supuestos planteados en las interrogantes, la persona jurídica que transfiera la propiedad del bien inmueble a uno o más de sus accionistas deberá considerar la diferencia entre el valor de mercado del bien transferido y su costo computable para la determinación del Impuesto a la Renta a su cargo.

#### IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS (IGV)

El inciso d) del artículo 1° del TUO de la Ley del IGV señala que dicho impuesto grava la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

Por su parte, el numeral 1 del inciso a) del artículo 3° del mismo TUO define a “venta” como 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.

A su vez, el inciso e) del mismo numeral considera “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. Añade 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.

En ese sentido, en los supuestos planteados en las interrogantes, la transferencia del bien inmueble por parte de la persona jurídica a uno o más de sus accionistas no estará gravada con el IGV, salvo que se trate de la primera

venta del bien y aquella califique como “constructor” para efecto de este impuesto<sup>(3)</sup>.

## **CONCLUSIONES:**

1. Tratándose de la transferencia de un bien inmueble realizada por una persona jurídica a favor de sus accionistas personas naturales domiciliadas en el país, efectuada a raíz de su liquidación o una reducción de capital, el exceso del valor de mercado del bien inmueble transferido respecto al monto del valor nominal de las acciones estará sujeto al Impuesto a la Renta con la tasa del 4,1% a título de dividendo u otra forma de distribución de utilidades, sin importar si quien recibe la propiedad es uno o más de los accionistas.
2. La persona jurídica que transfiera la propiedad del inmueble a uno o más de sus accionistas deberá considerar la diferencia entre el valor de mercado del bien transferido y su costo computable para la determinación del Impuesto a la Renta a su cargo.
3. La transferencia del bien inmueble por parte de la persona jurídica a uno o más de sus accionistas no estará gravada con el IGV, salvo que se trate de la primera venta del bien y aquella califique como “constructor” para efecto de este impuesto.

Lima, 4 de agosto de 2011

Original firmado por  
**MONICA PATRICIA PINGLO TRIPI**  
Intendente Nacional Jurídico (e)  
INTENDENCIA NACIONAL JURÍDICA

rap  
A0490-D11

IMPUESTO A LA RENTA – Dividendos por transferencia de bien inmueble a accionista.  
IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS – Transferencia de bien inmueble a accionista.

---

<sup>3</sup> Sin perjuicio de ello, debe tenerse en cuenta que, según el inciso d) del artículo 1° del TUO de la Ley del IGV, también se grava la posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de éste o de empresas vinculadas económicamente con el mismo.

Se añade que lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando se demuestre que el precio de la venta realizada es igual o mayor 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.