

INFORME N.º 091-2012-SUNAT/4B0000

MATERIA:

Se consulta si se encuentra afecta al pago del Impuesto a la Renta de segunda categoría la venta de un terreno sin construir, que constituye única propiedad del vendedor.

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).
- 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 no rmas modificatorias.

ANÁLISIS:

En principio, es preciso señalar que en tanto la consulta formulada está relacionada con la generación de renta de segunda categoría, entendemos que el inmueble a que se alude en ella se encuentra ubicado en el país y el propietario es una persona natural que no genera renta de tercera categoría.

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe indicar que de acuerdo con lo establecido en el inciso b) del artículo 1º del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, este Impuesto grava las ganancias de capital.

Por su parte, el artículo 2º del citado TUO señala que para efectos del citado dispositivo legal, constituye ganancia de capital cualquier ingreso que provenga de la enajenación⁽¹⁾ de bienes de capital, debiendo entenderse por tales a aquellos que no están destinados a ser comercializados en el ámbito de un giro de negocio o empresa.

Agrega el acápite i) del último párrafo del mencionado artículo que no constituye ganancia de capital gravable por la Ley del Impuesto a la Renta, el resultado de la enajenación de inmuebles ocupados como casa habitación del enajenante, efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, que no genere rentas de tercera categoría.

A dicho efecto, el primer párrafo del artículo 1º-A del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta dispone que se considera casa habitación del enajenante, al inmueble que permanezca en su propiedad por lo menos dos (2) años y que no esté destinado exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares.

Añade la norma que en caso el enajenante tuviera en propiedad más de un inmueble que cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo anterior, será considerada casa habitación solo aquél que, luego de la enajenación de los demás inmuebles, resulte como el único inmueble de su propiedad; cuando la enajenación se produzca en un solo contrato o cuando no fuera posible

¹ Cabe tener en cuenta que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, para efectos de la mencionada 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.

determinar las fechas en las que dichas operaciones se realizaron, se reputará como casa habitación del enajenante al inmueble de menor valor.

Como se puede apreciar de las normas antes citadas, las personas naturales que no generan rentas de tercera categoría están gravadas con el Impuesto a la Renta por la ganancia de capital obtenida por la enajenación de inmuebles que no califican como casa habitación.

En cuanto a la definición de casa habitación, nótese que para efectos de calificar como tal a un inmueble, la norma no solo ha establecido la exigencia de un mínimo período de tiempo durante el cual el enajenante debe mantener el inmueble en propiedad sino, además, ha señalado expresamente que dicha calificación no corresponde dar a aquellos inmuebles destinados exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares; ello en tanto el uso exclusivo para estos fines no guarda correspondencia con el destino de la casa habitación, entendida esta -por definición⁽²⁾- como inmueble destinado a morar o habitar.

Así pues, en tanto un terreno sin construir tampoco puede tener tal destino, dicho inmueble no califica como casa habitación, en cuya virtud la ganancia de capital que genera su venta se encuentra afecta al pago del Impuesto a la Renta de segunda categoría.

No obstante, es preciso considerar que conforme a la Trigésimo Quinta Disposición Transitoria y Final del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, las ganancias de capital provenientes de la enajenación de bienes 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 1.1.2004

En ese sentido, la ganancia de capital generada por la venta de un terreno sin construir, que constituye única propiedad del vendedor, se encuentra afecta al pago del Impuesto a la Renta de segunda categoría, siempre que dicho inmueble hubiese sido adquirido a partir del 1.1.2004.

CONCLUSIÓN:

La ganancia de capital generada por la venta de un terreno sin construir, que constituye única propiedad del vendedor, se encuentra afecta al pago del Impuesto a la Renta de segunda categoría, siempre que dicho inmueble hubiese sido adquirido a partir del 1.1.2004.

Lima, 27 de setiembre de 2012

ORIGINAL FIRMADO POR:
LILIANA CONSUELO CHIPOCO SALDÍAS
Intendente Nacional (e)
INTENDENCIA NACIONAL JURÍDICA

eagv/
A0508-D12
Impuesto a la Renta de Segunda Categoría – Enajenación de inmuebles.

² El Diccionario de la Real Academia Española define “casa” como el edificio para habitar, y “habitación” como el lugar destinado a vivienda.