

## **INFORME N.º 128-2013-SUNAT/4B0000**

En relación con la aplicación del Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias (SPOT) a la primera venta de inmuebles gravada con el Impuesto General a las Ventas (IGV) se formulan las siguientes consultas:

1. ¿La aplicación del SPOT sobre el “importe de la operación” debe ser entendida como su aplicación sobre el precio de venta del inmueble que se encuentre gravado con el IGV o sobre el importe total del precio que incluye el valor del terreno?
2. ¿El porcentaje del SPOT equivalente al 4% se deberá aplicar sobre cada cuota del precio conforme vaya naciendo la obligación tributaria por la primera venta de inmuebles gravada con el IGV, es decir, por cada pago parcial? o ¿se deberá aplicar sobre el precio total de venta del inmueble, aun cuando el precio no haya sido pagado en su totalidad?

### **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 del IGV).
- 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 del IGV).
- Reglamento de Comprobantes de Pago, aprobado por la Resolución de Superintendencia N.º 007-99/SUNAT, publicada el 24.1.1999, 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:**

De acuerdo con lo establecido en el numeral 7.2 del artículo 7º de la Resolución de Superintendencia N.º 183-2004/SUNAT<sup>(1)</sup>, el SPOT se aplicará a las operaciones de venta de bienes inmuebles gravada con el IGV.

Tratándose de dichas operaciones, el numeral 9.2 del artículo 9º de la citada Resolución señala que el monto del depósito resultará de aplicar el porcentaje de cuatro por ciento (4%) sobre el importe de la operación, el cual ha sido definido en el inciso j.1) del artículo 1º de la misma Resolución como el valor de venta del inmueble determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º del TUO de la Ley del IGV, más el IGV de corresponder.

---

<sup>1</sup> Incorporado por la Resolución de Superintendencia N.º 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, conforme a lo señalado en su Tercera Disposición Complementaria Final.

Al respecto, el artículo 14° del TUO de la Ley del IGV, referido a la base imponible de este Impuesto<sup>(2)</sup> y al cual se remite la norma del SPOT, señala que se entenderá por valor de venta del bien inmueble a la suma total que queda obligado a pagar el adquirente, debiendo entenderse que esa suma está integrada *por el valor total consignado en el comprobante de pago de los bienes*<sup>(3)</sup>; siendo del caso indicar que conforme al numeral 3 del artículo 5° del Reglamento de Comprobantes de Pago, en la primera venta de bienes inmuebles que realice el constructor, los comprobantes de pago deben ser emitidos y otorgados en la fecha en que se perciba el ingreso, por el monto que se perciba, sea total o parcial.

Así pues, fluye de las normas antes glosadas que el monto sobre el cual se debe aplicar el porcentaje de la detracción al que hace referencia el numeral 9.2 del artículo 9° de la Resolución de Superintendencia N.° 183-2004/SUNAT es el importe materia de cancelación consignado en cada comprobante de pago, esto es, la suma percibida por el proveedor del inmueble<sup>(4)</sup> incluidos los tributos respectivos, en la oportunidad en que se realice el pago, sea total o parcial.

Adicionalmente, resulta pertinente mencionar que aun cuando las normas que regulan el IGV establecen que este impuesto se aplica sobre el 50% del valor total de la transferencia<sup>(5)</sup>, ello resulta irrelevante para efectos del SPOT, cuyas normas han dispuesto que este se aplicará sobre el importe materia de cancelación que consta en el comprobante de pago, esto es, sin efectuar deducción alguna por concepto del valor del terreno.

En consecuencia, en cuanto a la primera consulta, debe considerarse que el importe sobre el cual se debe aplicar el SPOT, tratándose de la primera venta de inmuebles gravada con el IGV, es el importe materia de cancelación consignado en cada comprobante de pago, esto es, sobre la suma percibida por el proveedor del inmueble, sea total o parcial, sin efectuar deducción alguna por concepto del valor del terreno.

Finalmente, y en línea con lo anterior, respecto la segunda consulta referida a un supuesto en el que se hubiera pactado el pago en cuotas de la operación de

---

<sup>2</sup> Es del caso señalar que de acuerdo con el inciso f) del artículo 4° del TUO de la Ley del IGV, la obligación tributaria de este Impuesto se origina, tratándose de la primera venta de inmuebles, *en la fecha de percepción del ingreso, por el monto en que se perciba, sea parcial o total.*

Asimismo, el numeral 3 del artículo 3° del Reglamento del IGV establece que en la venta de inmuebles, se considerará que *nace la obligación tributaria en el momento y por el monto que se percibe*, inclusive cuando se denomine arras, depósito o garantía siempre que estas superen, de forma conjunta, el tres por ciento (3%) del valor total del inmueble.

<sup>3</sup> Incluyendo los cargos que se efectúen por separado de aquél y aun cuando se originen en la prestación de servicios complementarios, en intereses devengados por el precio no pagado o en gasto de financiación de la operación. Añade la norma que los gastos realizados por cuenta del comprador, entre otros, forman parte de la base imponible cuando consten en el respectivo comprobante de pago emitido a nombre del vendedor.

<sup>4</sup> Cabe indicar que el literal q) del artículo 1° de la Resolución de Superintendencia N.° 183-2004/SUNAT define como proveedor del bien inmueble al sujeto considerado como constructor o empresa vinculada con el constructor para efectos del TUO de la Ley del IGV que realice la operación de venta de inmuebles.

<sup>5</sup> Conforme lo señalan el inciso d) del artículo 13° del TUO de la Ley del IGV, concordante con el numeral 9 del artículo 5° de su Reglamento, en la venta de inmuebles, la base imponible del IGV está constituida por el ingreso percibido, con exclusión del correspondiente al valor del terreno, para cuyo efecto se considerará que el valor del terreno representa el 50% del valor total de la transferencia del inmueble.

venta de inmuebles gravada con el IGV, el monto del depósito a que obliga el SPOT deberá calcularse -como ya se mencionó anteriormente- aplicando el porcentaje del 4% sobre el importe materia de cancelación o de cada pago parcial de conformidad con lo dispuesto por el numeral 9.2 del artículo 9° de la Resolución de Superintendencia N.° 183-2004/SUNAT.

#### **CONCLUSIONES:**

1. Tratándose de la primera venta de inmuebles gravada con el IGV, el importe sobre el cual se debe aplicar el SPOT es el importe materia de cancelación consignado en cada comprobante de pago, esto es, sobre la suma percibida por el proveedor del inmueble, sea total o parcial, sin efectuar deducción alguna por concepto del valor del terreno.
2. En aquellos casos en los que se hubiera pactado el pago en cuotas de la operación de venta de inmuebles gravada con el IGV, el monto del depósito a que obliga el SPOT deberá calcularse aplicando el porcentaje del 4% sobre el importe de cada pago.

Lima, 14 de agosto de 2013.

Original firmado por

**ENRIQUE PINTADO ESPINOZA**  
**Intendente Nacional Jurídico (e)**

jcg  
A0562-D13  
SPOT – Primera venta de inmuebles realizada por el constructor.