

INFORME N.º 026-2015-SUNAT/5D0000

MATERIA:

Tratándose de la exoneración prevista en el literal b) del Apéndice I de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo se consulta si a efectos de establecer si el valor de venta del inmueble vendido por el constructor del mismo no supera las 35 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) debe considerarse como parte de dicho valor el valor del terreno.

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, Ley del IGV).
- Reglamento de la Ley del IGV, aprobado por el Decreto Supremo N.º 29-94-EF, publicado el 29.3.1994 y normas modificatorias.

ANÁLISIS:

1. De acuerdo con lo establecido por el inciso d) del artículo 1º de la Ley del IGV, este Impuesto grava la primera venta de inmuebles que realicen los constructores⁽¹⁾ de los mismos⁽²⁾.

En dicho supuesto, según lo señalado por el artículo 13º de la mencionada Ley en concordancia con el numeral 9 del artículo 5º de su Reglamento, la base imponible del Impuesto está constituida por el ingreso percibido con exclusión del monto correspondiente al valor del terreno. Para tal efecto, se considera que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble.

Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que conforme a lo señalado en los artículos 5º y 7º de la referida Ley, están exoneradas del IGV hasta el 31 de diciembre de 2015, las operaciones contenidas en los Apéndices I y II.

Así, el literal b) del Apéndice I de la aludida Ley detalla como operación exonerada del IGV a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 UIT,

¹ El inciso e) del artículo 3º de la citada Ley señala que, para efectos de la aplicación de dicho Impuesto, se entiende 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. Para tal efecto, se entiende 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.

² Conforme al artículo 9º de la referida Ley, el sujeto del Impuesto en calidad de contribuyente es quien efectúa la venta afectada de bienes inmuebles.

siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N.º 27157⁽³⁾ y su reglamento⁽⁴⁾.

Como se aprecia de lo dispuesto por las citadas normas, en principio, la primera venta de un bien inmueble efectuada por su constructor se encuentra gravada con el IGV; sin embargo, se ha exonerado de este Impuesto aquella transferencia cuyo valor de venta no supere las 35 UIT, siempre que sean destinadas exclusivamente a vivienda y cuenten con la solicitud de licencia de construcción respectiva admitida por la Municipalidad correspondiente.

2. Ahora bien, el primer párrafo del artículo 14º de la Ley del IGV señala que 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.

Agrega la norma que se entenderá que esa suma está integrada por el valor total consignado en el comprobante de pago de los bienes, servicios o construcción, 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 gastos de financiación de la operación. Los gastos realizados por cuenta del comprador o usuario del servicio forman parte de la base imponible cuando consten en el respectivo comprobante de pago emitido a nombre del vendedor, constructor o quien preste el servicio.

Conforme fluye de lo anterior, para efecto de las normas que regulan el IGV, el valor de venta de un bien está constituido por la suma total que queda obligado a pagar el adquirente de este.

En ese sentido, aun cuando respecto de la primera venta de un bien inmueble efectuada por su constructor, que se encuentre gravada con el IGV, la base imponible del Impuesto está constituida por el ingreso percibido con exclusión del monto correspondiente al valor del terreno; para fines de determinar si dicha operación está exonerada del citado Impuesto, se debe considerar como parte integrante del valor de venta del inmueble el valor del terreno, dado que para establecer si no supera las 35 UIT se debe tomar en cuenta la suma total que queda obligado a pagar el adquirente por la

³ Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, publicada el 20.7.1999.

⁴ Cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, publicado el 8.11.2006 y normas modificatorias.

operación, no habiendo dispuesto el legislador que para el efecto se excluya el valor del terreno⁽⁵⁾.

Por el contrario, debe tenerse en cuenta que el artículo 2° del Decreto Supremo N.° 122-99-EF⁽⁶⁾, referido a la exoneración materia de análisis según texto vigente a la fecha de su emisión⁽⁷⁾, establecía que para efecto del cálculo de las 35 UIT a que alude dicha exoneración, debe incluirse el valor del terreno; siendo que el aludido texto era similar al actualmente vigente en el sentido de exigir, para fines de la aplicación de la exoneración, que el valor de venta de la operación no supere las 35 UIT.

3. Por lo expuesto, tratándose de la exoneración del IGV en la primera venta de inmuebles efectuada por el constructor de los mismos, prevista en el literal b) del Apéndice I de la Ley del IGV, a efectos de establecer si el valor de venta del inmueble supera o no las 35 UIT debe considerarse el valor del terreno como parte de dicho valor.

CONCLUSIÓN:

Tratándose de la exoneración del IGV en la primera venta de inmuebles efectuada por el constructor de los mismos, prevista en el literal b) del Apéndice I de la Ley del IGV, a efectos de establecer si el valor de venta del inmueble supera o no las 35 UIT debe considerarse el valor del terreno como parte de dicho valor.

Lima, 16 de febrero de 2015

Original firmado por:

ENRIQUE PINTADO ESPINOZA
Intendente Nacional(e)
Intendencia Nacional Jurídica
SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE
DESARROLLO ESTRATEGICO

ere
A933-D14
IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS – Exoneración primera venta de inmuebles por constructor.

⁵ Cabe indicar que de acuerdo a lo dispuesto por el segundo párrafo de la Norma VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por el Decreto Supremo N.° 133-2013-EF, publicado el 22.6.2013 y normas modificatorias; en vía de interpretación no podrá crearse tributos, establecerse sanciones, concederse exoneraciones, ni extenderse las disposiciones tributarias a personas o supuestos distintos de los señalados en la ley.

⁶ Que precisa características técnicas que deberá tener la primera venta de inmuebles para efecto de la exoneración del IGV, publicado el 16.7.1999.

⁷ Conforme a dicho texto, estaba exonerada del IGV la *“primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cumplan con las características técnicas establecidas en el Reglamento”*.