

## **INFORME N.º 080-2016-SUNAT/5D0000**

Se plantea el supuesto de un fondo de inversión cuyos partícipes son todas personas naturales domiciliadas en el país, que, al amparo de lo dispuesto por el inciso h) del artículo 27º del Decreto Legislativo N.º 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, realiza adquisiciones de inmuebles ubicados en el Perú con la finalidad de arrendarlos, y que se encargará de cobrar las rentas generadas en dicho arrendamiento, en tanto que el mantenimiento y administración de tales inmuebles será contratado directamente por los arrendatarios.

Al respecto, se consulta:

1. ¿Qué categoría de renta atribuye el Fondo de Inversión a sus partícipes que son personas naturales domiciliadas en el país por el referido arrendamiento?
2. ¿Cuál es la tasa del Impuesto a la Renta que aplica sobre dicha renta?

### **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, la LIR).
- 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 (en adelante, el Reglamento de la LIR).
- Decreto Legislativo N.º 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, publicado el 22.10.1996, y normas modificatorias (en adelante, Ley de Fondos de Inversión).
- Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución SMV N.º 029-2014-SMV-01, publicada el 21.12.2014 y norma modificatoria (en adelante, Reglamento de la Ley de Fondos de Inversión).

### **ANÁLISIS:**

1. El primer párrafo del artículo 14º-A de la LIR dispone que en el caso de los Fondos de Inversión, empresariales o no, las utilidades, rentas o ganancias de capital serán atribuidas a los partícipes o inversionistas; entendiéndose por *fondo de inversión empresarial a aquel fondo que realiza inversiones, parcial o totalmente, en negocios inmobiliarios o cualquier explotación económica que genere renta de tercera categoría.*

En ese sentido, el inciso a) del artículo 5°A del Reglamento de la LIR señala que la calidad de contribuyente en los Fondos de Inversión, empresariales o no, recae en los partícipes o inversionistas.

A su vez, el artículo 29-A° de la LIR prevé que las utilidades, rentas, ganancias de capital provenientes, entre otros, de fondos de inversión, incluyendo las que resulten de la redención o rescate de valores mobiliarios emitidos en nombre de los citados fondos, se atribuirán a los respectivos contribuyentes del Impuesto, luego de las deducciones admitidas para determinar las rentas netas de segunda y de tercera categorías o de fuente extranjera según corresponda, conforme con la propia ley.

Además, el inciso h) del artículo 24° de la LIR establece que son rentas de segunda categoría la atribución de utilidades, rentas o ganancias de capital, no comprendidas en el inciso j) del artículo 28° de la misma ley, provenientes de los fondos de inversión incluyendo las que resultan de la redención o rescate de valores mobiliarios emitidos en nombre de los citados fondos.

Asimismo, el inciso j) del mencionado artículo 28° señala que son rentas de tercera categoría las generadas por los Fondos de Inversión Empresarial, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa.

De las normas citadas se tiene que, para fines del Impuesto a la Renta:

- a) Las utilidades, rentas o ganancias generadas por los fondos de inversión son atribuidas a los partícipes o inversionistas de aquellos; siendo dichos partícipes o inversionistas los contribuyentes del referido impuesto.
  - b) Son rentas de tercera categoría las generadas por los fondos de inversión empresarial<sup>(1)</sup>, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa; siendo de segunda categoría las demás rentas generadas por tales fondos, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de valores mobiliarios emitidos en nombre de los citados fondos.
2. Considerando lo antes indicado, a efecto de determinar si en el supuesto materia del presente análisis, la renta que atribuye el fondo de inversión a sus partícipes es de segunda o tercera categoría, debe dilucidarse, en primer lugar, si es que dicha renta proviene de un fondo de inversión empresarial en el desarrollo o ejecución de un negocio o empresa; pues de ser así, sería renta de tercera categoría, y si no, renta de segunda categoría.

---

<sup>1</sup> Es decir, fondos que realizan inversiones, parcial o totalmente, en negocios inmobiliarios o cualquier explotación económica que genere renta de tercera categoría.

Al respecto, el artículo 1° de la Ley de Fondos de Inversión establece que el Fondo de Inversión es un patrimonio autónomo integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en instrumentos, operaciones financieras y demás activos, bajo la gestión de una sociedad anónima denominada Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, por cuenta y riesgo de los partícipes de dicho Fondo.

Por su parte, el artículo 10° de la citada ley dispone que las inversiones de los recursos de los Fondos podrá efectuarse en todo tipo de bienes y derechos según lo que se establezca en dicha ley, el reglamento de la materia y en sus reglamentos de participación.

Asimismo, el inciso h) del artículo 27° de la referida norma señala que las inversiones de los recursos del Fondo pueden efectuarse en inmuebles ubicados en el Perú, y derechos sobre ellos.

Ahora, según el inciso e) del artículo 77° del Reglamento de Fondos de Inversión, las inversiones a que se refiere el literal h) aludido en el párrafo precedente se realizarán mediante la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre bienes inmuebles, así como mediante actividades para su remodelación y construcción, *con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, a través de arrendamiento, arrendamiento financiero, transferencia y otros.*

De las normas citadas, se tiene que un Fondo de Inversión es un patrimonio autónomo integrado por aportes de personas naturales y jurídicas, bajo la gestión de una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, la cual, al amparo de lo dispuesto por el inciso h) del artículo 27° de la Ley de Fondos de Inversión, puede realizar inversiones en inmuebles ubicados en el Perú, por cuenta y riesgo de los partícipes de dicho Fondo; y que estas inversiones tienen como finalidad su explotación como *negocio inmobiliario*.

Como puede advertirse, ello concuerda con lo señalado en el primer párrafo del artículo 14°-A de la LIR, ya antes citado, en el sentido que fondo de inversión empresarial es aquel que realiza inversiones, parcial o totalmente, en *negocios inmobiliarios*<sup>(2)</sup> o cualquier explotación económica que genere renta de tercera categoría.

---

<sup>2</sup> Nótese que el Decreto Legislativo N.° 945, publicado el 23.12.2003, sustituyó el entonces artículo 14°-A de la LIR, siendo que en su texto sustitutorio ya se aludía a que *debía entenderse por Fondo de Inversión Empresarial a aquel fondo que realiza inversiones, parcial o totalmente, en negocios inmobiliarios o cualquier explotación económica que genere rentas de tercera categoría.*

Al respecto, cabe señalar que en la exposición de motivos de dicho decreto legislativo se indicó lo siguiente:

*El Reglamento de Fondos de Inversión y sus sociedades administradoras que estuvo vigente hasta el 30 de junio de 2003 [aprobado por la Resolución CONASEV N.° 002-97-EF/94 (publicada el 9.1.1997)], dispuso que los Fondos de Inversión pueden constituirse bajo cualquiera de las siguientes formas:*

En consecuencia, toda vez que la renta que atribuye el fondo de inversión a sus partícipes es de tercera categoría cuando dicha renta proviene de un fondo de inversión empresarial en el desarrollo o ejecución de un negocio o empresa, y que este tipo de fondo es aquel que realiza inversiones en negocios inmobiliarios; siendo que el supuesto de la consulta es el de un fondo de inversión que, al amparo de lo dispuesto por el inciso h) del artículo 27° de la Ley de Fondos de Inversión, realiza adquisiciones de inmuebles ubicados en el Perú con la finalidad de arrendarlos, en ejercicio de un negocio inmobiliario, la renta que atribuye el Fondo de Inversión a sus partícipes que son personas naturales domiciliadas en el país por el referido arrendamiento es de tercera categoría.

3. Sobre la segunda consulta, tal como lo establece el artículo 55° de la LIR, el impuesto a cargo de los perceptores de rentas de tercera categoría domiciliadas en el país se determinará aplicando sobre su renta neta las tasas siguientes:

| <b>Ejercicios Gravables</b> | <b>Tasas</b> |
|-----------------------------|--------------|
| 2015 - 2016                 | 28%          |
| 2017 - 2018                 | 27%          |
| 2019 en adelante            | 26%          |

En ese sentido, dado que en el supuesto de la consulta la renta que atribuye el Fondo de Inversión a sus partícipes que son personas naturales domiciliadas en el país es de tercera categoría, la tasa del Impuesto a la Renta que resulta aplicable actualmente es el 28%.

---

(...)

*c) Fondo de inversión directa, que destina predominantemente los recursos del fondo para su inversión directa en actividades económicas que involucraban la extracción, transformación y/o comercialización de bienes o servicios.*

(...)

*A partir del 1 de julio de 2003, entró en vigencia el nuevo Reglamento de Fondos de Inversión y sus sociedades administradoras [aprobado por la Resolución CONASEV N.° 042-2003-EF/94.10 (publicada el 30.6.2003)] que eliminó la clasificación de las inversiones que podía realizar un Fondo de Inversión según se recogía en el anterior reglamento.*

*Así, la amplitud del objeto de inversión de un Fondo de Inversión ha sido limitada en el nuevo Reglamento de los Fondos de Inversión, en el sentido que la posibilidad de efectuar inversión de carácter empresarial queda restringida a operaciones con bienes raíces. En efecto, el nuevo reglamento establece que las inversiones de un Fondo de Inversión pueden realizarse mediante la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre bienes raíces, así como mediante actividades para su remodelación y construcción, con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, a través de su arrendamiento, transferencia y otros.*

Si bien la Resolución CONASEV N.°042-2003-EF/94.10 fue derogada por la Resolución SMV N.°029-2014-SMV-01 (que aprueba el vigente Reglamento de Fondos de Inversión), el texto del inciso e) del artículo 77° del Reglamento de Fondos de Inversión vigente es similar al del inciso e) del artículo 75° de anterior Reglamento de Fondos de Inversión al que se alude en la exposición de motivos antes citada.

## **CONCLUSIONES:**

Tratándose de un fondo de inversión cuyos partícipes son todas personas naturales domiciliadas en el país, que, al amparo de lo dispuesto por el inciso h) del artículo 27° de la Ley de Fondos de Inversión, realiza adquisiciones de inmuebles ubicados en el Perú con la finalidad de arrendarlos, y que se encargará de cobrar las rentas generadas en dicho arrendamiento, en tanto que el mantenimiento y administración de tales inmuebles será contratado directamente por los arrendatarios:

1. La renta que atribuye el Fondo de Inversión a sus partícipes por el referido arrendamiento es de tercera categoría.
2. La tasa del Impuesto a la Renta que se aplica sobre dicha renta es actualmente 28%.

Lima, 26 ABR. 2016.

Original firmado por  
**ENRIQUE PINTADO ESPINOZA**  
Intendente Nacional  
Intendencia Nacional Jurídica  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE DESARROLLO  
ESTRATÉGICO**

jcg  
CT0186-2016  
CT0190-2016  
IMPUESTO A LA RENTA – Actividades realizadas por Fondos de Inversión Empresarial.