

**INFORME N.º 160-2019-SUNAT/7T0000****MATERIA:**

En relación con la venta de un inmueble que no es casa habitación, efectuada por una persona natural que no realiza actividad empresarial, mediante un contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad al amparo de lo establecido en el artículo 1583º del Código Civil<sup>(1)</sup>, en el que se pactó que el pago del precio se realizaría en 6 cuotas y el ingreso se encuentra afecto al impuesto a la renta de segunda categoría, se consulta lo siguiente:

1. ¿El vendedor debe pagar el impuesto a la renta de segunda categoría cuando perciba cada una de las cuotas pactadas o cuando se produzca la cancelación del precio total?
2. ¿El notario debe exigir la presentación del comprobante de pago del impuesto a la renta de segunda categoría al momento de elevar a escritura pública el contrato de compra venta con pacto de reserva de propiedad?

**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, 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, Reglamento de la LIR).
- Decreto Supremo N.º 086-2004-EF, que modifica el Reglamento de la LIR, publicado el 4.7.2004.

**ANÁLISIS:**

1. En relación con lo dispuesto en el inciso b) del artículo 1º, el artículo 2º y el inciso j) del artículo 24º de la LIR, y su trigésimo quinta disposición transitoria y final, así como en la primera disposición transitoria del Decreto Supremo N.º 086-2004-EF, esta administración tributaria ha señalado<sup>(2)</sup> que *tratándose de personas naturales que no generan rentas de tercera categoría, la enajenación de inmuebles estará gravada por la ganancia de capital obtenida y constituirá renta de segunda categoría, en tanto dicho*

---

<sup>1</sup> Promulgado por el Decreto Legislativo N.º 295, publicado el 25.7.1984 y normas modificatorias.

Dicho artículo establece que en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. Añade que el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

<sup>2</sup> En el Informe N.º 104-2015-SUNAT/5D0000M (disponible en el siguiente enlace: <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2015/informe-oficios/i104-2015.pdf>).

*inmueble no califique como casa habitación<sup>(3)</sup>; y en la medida que tanto su adquisición como la posterior enajenación se haya producido a partir del 1.1.2004.*

Al respecto, el artículo 5° de la LIR dispone que, para efectos de dicha ley, constituye 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.

Nótese que la venta es un supuesto de enajenación, debiéndose determinar ahora si es que el hecho de que en un contrato de compraventa se pacte que el vendedor se reserva la propiedad del bien objeto del contrato hasta que se cancele el precio total, hace que para efectos del impuesto a la renta dicha operación ya no califique como enajenación.

Al respecto, esta administración tributaria ha señalado<sup>(4)</sup> que *cuando se establecen las obligaciones de transferir la propiedad del bien y de pagar su precio en dinero, el contrato de compraventa queda celebrado incondicionalmente, aun cuando el efecto traslativo de propiedad que normalmente corresponde a la entrega en la compraventa quede condicionado al pago total del precio.*

Considerando lo antes mencionado, se puede afirmar que, tratándose de personas naturales que no generan rentas de tercera categoría, la venta de inmuebles estará gravada por la ganancia de capital obtenida y constituirá renta de segunda categoría, siempre que dichos inmuebles no califiquen como casa habitación y en la medida que tanto su adquisición como la posterior enajenación se haya producido a partir del 1.1.2004.

2. Ahora bien, en relación con lo dispuesto en los artículos 20° y 84°-A de la LIR, esta administración tributaria ha señalado<sup>(5)</sup> que *tratándose de personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optaron por tributar como tales que no generan rentas de tercera categoría, que enajenan inmuebles que están sujetos al impuesto a la renta, su pago es de carácter definitivo; determinándose este aplicando sobre la renta neta generada por dicha operación, la tasa de 6,25%; y que la renta neta es igual a la renta bruta (que es la diferencia entre el ingreso neto total afecto al impuesto que provenga de la enajenación en mención y el costo computable de los bienes enajenados) menos el 20% de la misma renta bruta.*

En cuanto al aludido costo computable, cabe indicar que el inciso c) del artículo 11° del Reglamento de la LIR establece que en el caso de enajenación de bienes a plazo que sea realizada por una persona natural, una sucesión indivisa o una sociedad conyugal que optó por tributar como tal que percibe rentas de la segunda categoría o por sujetos no domiciliados, el

---

<sup>3</sup> Según el primer párrafo del artículo 1°-A del Reglamento de la LIR, 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.

<sup>4</sup> En el Informe N.° 370-2002-SUNAT/K00000 (disponible en el siguiente enlace de Internet: <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2002/oficios/i3702002.htm>).

<sup>5</sup> En el Informe N.° 149-2015-SUNAT/5D0000M disponible en el siguiente enlace: <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2015/informe-oficios/i149-2015.pdf>.

costo computable de los bienes enajenados que corresponda a cada cuota, se determinará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se dividirá el ingreso percibido en cada cuota por concepto de la enajenación, entre los ingresos totales provenientes de la misma.
2. El coeficiente obtenido como resultado de la división indicada en el numeral anterior será redondeado considerando cuatro (4) decimales y se multiplicará por el costo computable del bien enajenado.

Además, cabe mencionar que el artículo 53°-A del Reglamento de la LIR establece que los pagos por la ganancia de capital obtenida en la enajenación de inmuebles o derechos sobre los mismos a que se refiere el artículo 84°-A de la LIR, son pagos del impuesto por rentas de la segunda categoría con carácter definitivo; y que dichos pagos se efectuarán en el mes siguiente al de la percepción de la renta y dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

De lo antes señalado fluye lo siguiente:

- a) El impuesto a la renta considera como rentas gravadas de segunda categoría a las ganancias de capital efectivamente realizadas por personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optaron por tributar como tales que no generan rentas de tercera categoría, cuando enajenan inmuebles, en tanto estos no califiquen como casa habitación y siempre que tanto su adquisición como la posterior enajenación se haya producido a partir del 1.1.2004.
- b) La base imponible del referido impuesto es la renta neta, que es igual a la renta bruta (que se obtiene deduciendo del ingreso neto total que provenga de la enajenación en mención, el costo computable de los bienes enajenados) menos el 20% de la misma renta bruta; siendo que, en el caso de enajenación de bienes a plazo que sea realizada por una persona natural, el costo computable de los bienes enajenados que corresponda a cada cuota, se determinará aplicándose el coeficiente que se determine de acuerdo con lo dispuesto en el inciso c) del artículo 11° del Reglamento de la LIR.
- c) El pago de este impuesto se efectuará en el mes siguiente al de la *percepción* de la renta, y tiene carácter definitivo.

En ese sentido, en relación con la venta de un inmueble que no es casa habitación, efectuada por una persona natural que no realiza actividad empresarial, mediante un contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad al amparo de lo establecido en el artículo 1583° del Código Civil, en el que se pactó que el pago del precio se realizaría en 6 cuotas y el ingreso se encuentra afecto al impuesto a la renta de segunda categoría, el vendedor debe pagar dicho impuesto al mes siguiente a aquel en que se perciba cada cuota, salvo que el importe de las cuotas percibidas sea menor al del costo computable del inmueble en cuestión, cuyo importe se obtiene aplicando el coeficiente que se determine de acuerdo con lo dispuesto en el inciso c) del artículo 11° del Reglamento de la LIR.

3. En cuanto a la segunda consulta, cabe indicar que el artículo 84°-A de la LIR establece que el enajenante deberá presentar ante el notario público el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del impuesto al que se refiere dicho artículo, como requisito previo a la elevación de la escritura pública de la minuta respectiva.

Por su parte, el numeral 1 del artículo 53°-B del Reglamento de la LIR dispone que en las enajenaciones a que se refiere el artículo 84°-A de dicha ley, sea que se formalicen mediante escritura pública o mediante formulario registral, se tomará en cuenta, entre otros, que el enajenante deberá presentar ante el notario:

- a. Tratándose de enajenaciones sujetas al pago del impuesto: el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del impuesto.
- b. Tratándose de enajenaciones no sujetas al pago del impuesto:
  - b.1) Una comunicación con carácter de declaración jurada en el sentido que:
    - i. La ganancia de capital proveniente de dicha enajenación constituye renta de la tercera categoría; o,
    - ii. El inmueble enajenado es su casa habitación, para lo cual deberá adjuntar el título de propiedad que acredite su condición de propietario del inmueble objeto de enajenación por un período no menor de dos (2) años; o,
    - iii. No existe impuesto por pagar.
  - b.2) Para el caso de enajenaciones de inmuebles adquiridos antes del 1.1.2004: el documento de fecha cierta en que conste la adquisición del inmueble, el documento donde conste la sucesión intestada o la constancia de inscripción en los Registros Públicos del testamento o el formulario registral respectivos, según corresponda.

De las normas citadas se tiene que la normativa del impuesto a la renta prevé que tratándose de las enajenaciones a que se refiere el artículo 84°-A de la LIR, puede ocurrir que se presenten enajenaciones sujetas al pago del impuesto, en cuyo caso se debe presentar al notario (y este requerir) el comprobante o el formulario de pago que acredite dicho pago; así como también enajenaciones no sujetas al pago del impuesto, en cuyo caso se debe presentar al notario la documentación a que alude el inciso b. del numeral 1 del artículo 53°-B del Reglamento de la LIR.

En ese sentido, en relación con la venta de un inmueble que no es casa habitación, efectuada por una persona natural que no realiza actividad empresarial, mediante un contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad al amparo de lo establecido en el artículo 1583° del Código Civil, en el que se pactó que el pago del precio se realizaría en 6 cuotas y el ingreso se encuentra afecto al impuesto a la renta de segunda categoría, el notario debe exigir la presentación del comprobante de pago del impuesto a la renta de segunda categoría al momento de elevar a escritura pública el contrato de compra venta con pacto de reserva de propiedad, salvo que el

importe de la(s) cuota(s) percibida(s) a esa fecha sea menor al del costo computable que corresponda a aquella(s)<sup>(6)</sup>.

## **CONCLUSIONES:**

En relación con la venta de un inmueble que no es casa habitación, efectuada por una persona natural que no realiza actividad empresarial, mediante un contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad al amparo de lo establecido en el artículo 1583° del Código Civil, en el que se pactó que el pago del precio se realizaría en 6 cuotas y el ingreso se encuentra afecto al impuesto a la renta de segunda categoría:

1. El vendedor debe pagar dicho impuesto al mes siguiente a aquel en que se perciba cada cuota, salvo que el importe de las cuotas percibidas sea menor al del costo computable del inmueble en cuestión, cuyo importe se obtiene aplicando el coeficiente que se determine de acuerdo con lo dispuesto en el inciso c) del artículo 11° del Reglamento de la LIR.
2. El notario debe exigir la presentación del comprobante de pago del impuesto a la renta de segunda categoría al momento de elevar a escritura pública el contrato de compra venta con pacto de reserva de propiedad, salvo que el importe de la(s) cuota(s) percibida(s) a esa fecha sea menor al del costo computable que corresponda a aquella(s)<sup>(6)</sup>.

Lima, 30 OCT. 2019

Original firmado por:

**ENRIQUE PINTADO ESPINOZA**  
**Intendente Nacional**  
**Intendencia Nacional Jurídico Tributario**  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE TRIBUTOS INTERNOS**

ncf  
CT0 542-2017  
IMPUESTO A LA RENTA: Contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad

---

<sup>6</sup> Cuyo importe se obtiene aplicando el coeficiente que se determine de acuerdo con lo dispuesto en el inciso c) del artículo 11° del Reglamento de la LIR, en cuyo caso deberá exigir la comunicación del vendedor, con carácter de declaración jurada, en el sentido que a dicha fecha no existe impuesto por pagar.