

INFORME N.º 162-2019-SUNAT/7T0000

MATERIA:

Tratándose de predios pertenecientes a comunidades campesinas, se consulta si se encuentra gravada con el impuesto a la renta de segunda categoría la renta generada por la transferencia de dichos predios efectuada por comuneros que no generan rentas de tercera categoría, a quienes, conforme a ley, previamente la comunidad a la que pertenecen les adjudicó estos mediante documento fehaciente que acredita tal transferencia otorgado a partir del 1.1.2004, en el supuesto que, respecto de los mencionados predios, aquellos cuentan, además, con documentos públicos o privados de adquisición de los mismos de fecha anterior a la antes indicada, otorgados por terceros.

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”).
- Ley N.º 24657, que declara de necesidad nacional e interés social el deslinde y titulación del territorio de las Comunidades Campesinas, publicada el 14.4.1987 y normas modificatorias.
- Ley N.º 26505, Ley de inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, publicada el 18.7.1995 y normas modificatorias.

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⁽¹⁾, esta Administración Tributaria ha señalado⁽²⁾ 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 inmueble no califique como casa habitación⁽³⁾ y en la medida que tanto su adquisición como la posterior enajenación se haya producido a partir del 1.1.2004”*.

¹ Publicado el 4.7.2004.

² 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>.

³ Según el primer párrafo del artículo 1º-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.

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 enajenación de inmuebles, cuyo ingreso constituye para su perceptor ganancia de capital gravada con el impuesto a la renta de segunda categoría, supone un acto de disposición por el que se transmite el dominio a título oneroso, por lo que, para tal efecto, el enajenante deberá tener la condición de propietario de dichos inmuebles, en cuyo caso deberá contar con el documento o título correspondiente que acredite tal condición.

2. Ahora bien, toda vez que en el supuesto a que se refiere la pregunta bajo análisis las enajenaciones de los predios, cuyas ganancias son materia de consulta, son posteriores al 1.1.2004, solo corresponde determinar si la adquisición previa de tales predios por parte de los referidos comuneros ha sido efectuada con anterioridad a dicha fecha.

Al respecto, el inciso f) del artículo 2° de la Ley N.° 24657 establece que no se consideran tierras de la Comunidad las que esta adjudique a sus comuneros o terceros.

Por su parte, el artículo 10° de la Ley N.° 26505⁽⁴⁾ prevé que las Comunidades Campesinas y las Comunidades Nativas deberán regularizar su organización comunal de acuerdo con los preceptos constitucionales y dicha ley.

Para tal efecto, el referido artículo precisa que, tratándose de tierras de propiedad de las Comunidades Campesinas de la Costa⁽⁵⁾, la regularización del derecho de propiedad se regirá de acuerdo con lo siguiente:

- a) Para la adquisición en propiedad por parte de poseionarios comuneros sobre la tierra que poseen por más de un año, el acuerdo de Asamblea General de la Comunidad requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los comuneros poseionarios con más de un año; siendo que para los efectos de la adquisición por el actual poseionario, la entrega de las parcelas se acredita con el documento extendido por la comunidad a su favor.
- b) Para la adquisición en propiedad por parte de miembros de la comunidad no poseionarios o de terceros, así como para gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto de disposición sobre las tierras comunales de la Costa se requerirá el voto a favor de no menos del cincuenta por ciento de los

⁴ Cabe precisar que, de conformidad con su artículo 1°, dicha ley establece los principios generales necesarios para promover la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas.

⁵ De acuerdo con el artículo 2° de la Ley N.° 26505, el concepto constitucional de "tierras" en el régimen agrario, comprende todo predio susceptible de tener uso agrario.

miembros asistentes a la Asamblea instalada con el quórum correspondiente.

En cuanto a las tierras comunales de la Sierra o Selva, el artículo 11° del citado dispositivo legal añade que, para disponer, gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto sobre dichas tierras, se requerirá del Acuerdo de la Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de todos los miembros de la Comunidad.

Tal como puede advertirse de las disposiciones antes citadas, tratándose de la adquisición en propiedad de los predios pertenecientes a Comunidades Campesinas por parte de sus comuneros, el documento que acredita la condición de propietario de tales predios es aquel extendido por la comunidad a su favor conforme a las normas de la materia.

Por lo tanto, en el supuesto bajo análisis, aun cuando respecto de los predios que enajenan los comuneros estos cuentan, además⁽⁶⁾, con documentos públicos o privados de fecha anterior al 1.1.2004, otorgados por terceros, estos documentos no acreditan la adquisición de la propiedad de los predios que se enajenan, considerando que *“En materia inmobiliaria, no es suficiente con tener un título de propiedad, sino que este debe ser otorgado por el antiguo y legítimo propietario. Si hubiera sido otorgado por una persona que no era el dueño, el título no habría transferido derecho de propiedad alguno”*⁽⁷⁾.

3. En ese sentido, en el supuesto de la consulta bajo análisis, siendo que el documento que acredita la condición de propietario del comunero respecto de los predios en cuestión es aquel extendido por la comunidad a su favor, queda claro que tanto su adquisición como la posterior enajenación se han producido a partir del 1.1.2004.

Siendo ello así, se puede afirmar que la renta que no califica como de tercera categoría generada por la transferencia de predios efectuada por comuneros, a quienes, conforme a ley, previamente la comunidad campesina a la cual pertenecen les adjudicó estos (que eran terrenos de la comunidad y no de terceros) mediante documento fehaciente que acredita dicha transferencia, otorgado a partir del 1.1.2004, se encuentra gravada con el impuesto a la renta de segunda categoría, en tanto dichos predios no califiquen como casa habitación; ello aun cuando respecto de tales predios aquellos cuenten, además, con documentos públicos o privados de fecha anterior a la antes indicada, otorgados por terceros.

⁶ Del documento fehaciente que acredita la transferencia de tales predios otorgado por la comunidad campesina a favor de dichos comuneros.

⁷ AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO. Los derechos reales en la jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Primera edición, julio 2012. Lima. Pág. 14.

CONCLUSIÓN:

La renta que no califica como de tercera categoría generada por la transferencia de predios efectuada por comuneros, a quienes, conforme a ley, previamente la comunidad campesina a la cual pertenecen les adjudicó estos (que eran terrenos de la comunidad y no de terceros) mediante documento fehaciente que acredita dicha transferencia, otorgado a partir del 1.1.2004, se encuentra gravada con el impuesto a la renta de segunda categoría, en tanto dichos predios no califiquen como casa habitación; ello aun cuando respecto de tales predios aquellos cuenten, además, con documentos públicos o privados de fecha anterior a la antes indicada, otorgados por terceros.

Lima, 30 OCT. 2019

Original firmado por:

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

smr
CT0519-2017
CT0521-2017
Impuesto a la renta de segunda categoría – Comunidades campesinas