

Aspectos tributarios y contables aplicables a la gestión inmobiliaria

CPC JHONNY MENDIVIL
AGENTE INMOBILIARIO PN 632

Impuesto de Alcabala

TUO de la Ley de Tributación Municipal DECRETO SUPREMO Nº 156-2004-EF

- Art 21.- El Impuesto de Alcabala es de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

Tributo de realización inmediata...

- La RTF N° 4162-6-2003 precisa que **“La obligación tributaria por concepto de Alcabala nace en la fecha de suscripción del contrato de compraventa”**.

Grava las transferencias de propiedad de los inmuebles urbanos o rústicos

- Compraventa. .
- Permuta.
- Dación en pago.
- Transacción.
- Prescripción adquisitiva de propiedad.
- Aporte a sociedades.
- Entre otras formas.

Operaciones de transferencia a título oneroso o gratuito

- **Título oneroso**, es decir cuando se fija un precio determinado;
- **Título gratuito**, sin existencia de un precio determinado, como puede ser una donación de un terreno, la entrega de un departamento por parte de un banco a un cliente por participar en un sorteo al aperturar una cuenta de ahorros, entre otros

Donde se paga el Impuesto al Alcabala

Si adquiere un inmueble ubicado en cualquier distritito de la Provincia de Lima, le corresponderá efectuar la liquidación y/o el pago del Impuesto de Alcabala en el SAT.

Los Notarios y Registradores Públicos le solicitarán la liquidación y pago del Impuesto de Alcabala o en su defecto, la Constancia de No pago como requisito indispensable para formalizar la transferencia.



Quien Paga el Impuesto al Alcabala

Art 23. Es sujeto pasivo en calidad de contribuyente , el comprador o adquiriente del inmueble.

Cuanto se paga

La base imponible del impuesto es el valor de transferencia, el cual no podrá ser menor al valor de autovalúo del inmueble correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia, ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM) para Lima Metropolitana.

A la referida base se aplicará la tasa del impuesto del **3%**.

No está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble.

UIT 2021 = S/. 4,400

Valor de la transferencia 2021	100,000.00
10 UIT Inafectas (10 x 4,400.00)	-44,000.00
Parte Afecta	56,000.00
Impuesto al Alcabala 3%	1,680.00

Plazo para efectuar el pago

El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. En caso contrario se aplicarán los intereses moratorios correspondientes.

El pago se efectuará al contado, sin que para ello sea relevante la forma de pago del precio de venta del bien acordada por las partes.

Requisitos para la liquidación del impuesto de Alcabala

- Presentación de copia simple del documento que acredite la transferencia de propiedad.
- Presentación de copia simple del autovalúo del año en que se produjo la transferencia
- Exhibición del documento de identidad de la persona que realiza el trámite.
- Cuando se trate de bienes futuros, presentación de copia simple del documento que acredite la existencia del bien (Ej: Acta de entrega del bien).

Primera Venta realizada por el constructor

Art 22. La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

Empresas Constructoras

Se pueden presentar dos escenarios.

- 1) Es que se trate de una empresa constructora, constituida como tal y que cuente con personería jurídica, cuyo rubro sea la de edificación y posterior venta de los predios.
- 2) La segunda es que se presenta cuando se trata de una persona natural con negocio, el cual se encuentra dedicado a la edificación y posterior venta de los predios.

- 1) Si se trata de una empresa constructora:** exhibir los documentos que acrediten que el transferente es una empresa constructora (Ej: la ficha RUC de la empresa constructora o la escritura pública de constitución en donde se indique o se desprenda que se dedica a la actividad empresarial de construcción y/o venta de inmuebles).
- 2) En el caso de personas que no realicen actividad empresarial:** acreditar por lo menos 2 ventas en los últimos 12 meses (adicionales a la venta materia de liquidación).

Están Inafectas al Impuesto de Alcabala

- a) Los anticipos de legítima.
- b) Las que se produzcan por causa de muerte.
- c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- d) Las transferencias de aeronaves y naves.
- e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.
- f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.
- g) Las de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios.

Artículo 27.- TÚO de la Ley de Tributación Municipal DECRETO SUPREMO Nº 156-2004-EF

También están inafectos

- a) El Gobierno Central, las Regiones y las Municipalidades.
- b) Los Gobiernos extranjeros y organismos internacionales.
- c) Entidades religiosas.
- d) Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.
- e) Universidades y centros educativos, conforme a la Constitución.

Artículo 28.- TÚO de la Ley de Tributación Municipal DECRETO SUPREMO Nº 156-2004-EF



Jhonny Mendivil

