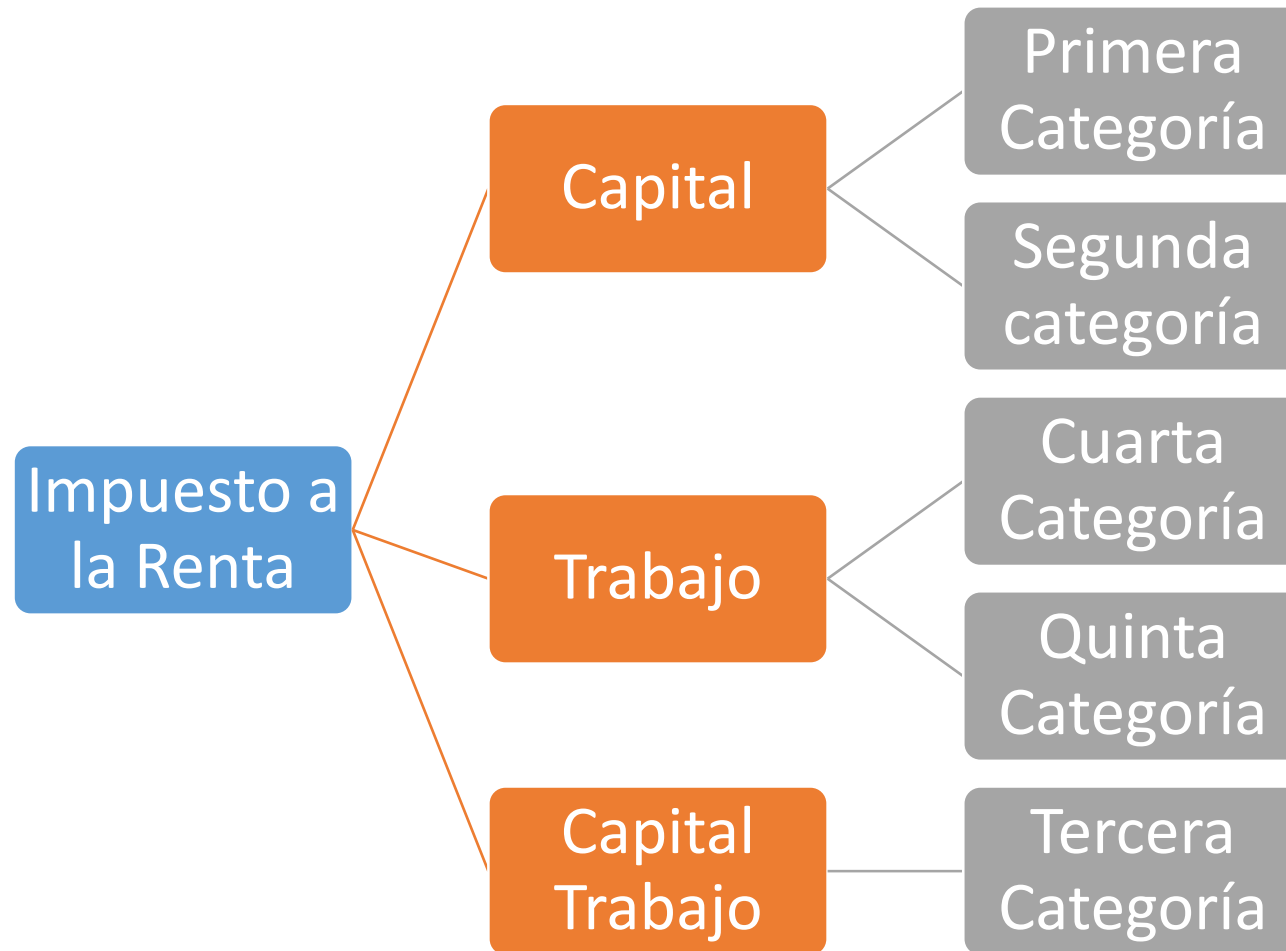


Aspectos tributarios y contables aplicables a la gestión inmobiliaria

CPC JHONNY MENDIVIL
AGENTE INMOBILIARIO PN 632

Renta según legislación



Renta de Tercera Categoría

El Impuesto a la Renta de Tercera Categoría grava la renta obtenida por la realización de actividades empresariales que desarrollan las personas naturales y jurídicas. Generalmente estas rentas se producen por la participación conjunta de la inversión del capital y el trabajo.



Las rentas que resulten de la realización de actividades que constituyan negocio habitual, tales como las comerciales, industriales y mineras; la explotación agropecuaria, forestal, pesquera o de otros recursos naturales; la prestación de servicios comerciales, financieros, industriales, transportes, etc.

También se consideran gravadas con este impuesto, entre otras, las generadas por:

- Los agentes mediadores de comercio, tales como corredores de seguros y **Comisionistas Mercantiles**.
- Los Rematadores y Martilleros
- Los Notarios
- El ejercicio en asociación o en sociedad civil de cualquier profesión, arte, ciencia u oficio.

Además, constituye renta gravada de Tercera Categoría cualquier otra ganancia o ingreso obtenido por las personas jurídicas.

Comisionista Mercantil

Según el artículo 237° del Código de Comercio.

- *“Se reputa comisión mercantil al mandato, cuando tenga por objeto un acto u operación de comercio, y sea comerciante o agente mediador del comercio el comitente o el comisionista”.*



Régimen Mype Tributario

RÉGIMEN MYPE TRIBUTARIO

- ✓ Decreto Legislativo N° 1269
- ✓ Decreto Supremo N° 403-2016-EF



Régimen MYPE Tributario (RMT)

Sujetos



UNIVERSO COMPRENDIDO

Contribuyentes domiciliados que obtengan rentas de tercera categoría cuyos ingresos netos en el ejercicio gravable no superen las 1 700 UIT.

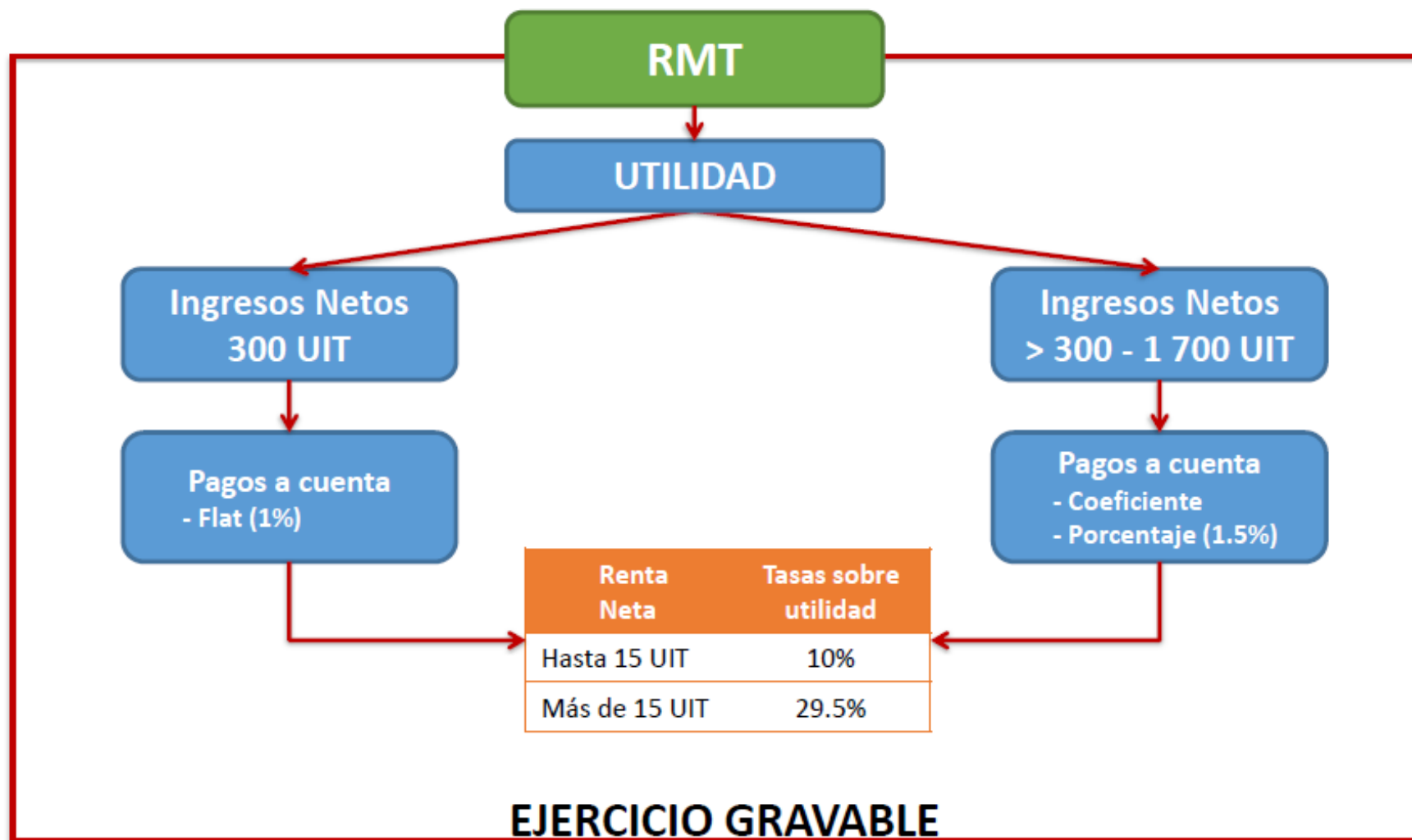
SUJETOS NO COMPRENDIDOS – EXCLUSIONES

- ✓ Quienes tengan vinculación directa o indirecta en función al capital y cuyos ingresos conjuntos superen 1 700 UIT.
- ✓ Sucursales, agencias o cualquier otro establecimiento permanente.
- ✓ Quienes en el ejercicio anterior hayan obtenido ingresos netos anuales superiores a 1 700 UIT.



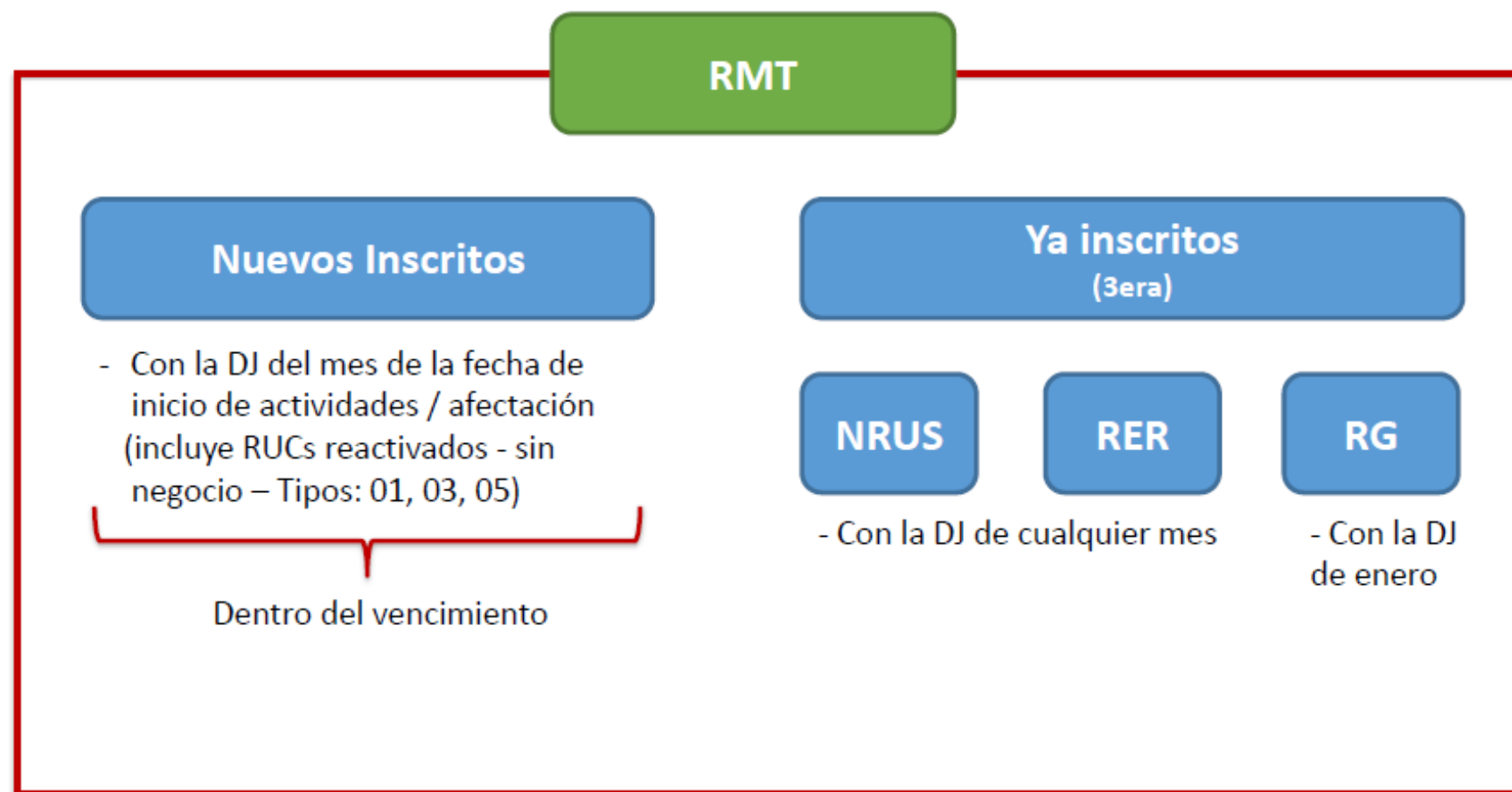
Régimen MYPE Tributario (RMT)

Diseño



Régimen MYPE Tributario (RMT)

Acogimiento



Régimen MYPE Tributario

Esquema Determinativo: RMT – RG



Régimen	Ingresos Netos Anuales	Pagos a cuenta	Factor de ajuste	Impuesto Anual
RMT	Hasta 300 UIT	1%	No aplica	Hasta 15 UIT - 10%
	> 300 hasta 1700 UIT	Coeficiente ó 1.5 %	0.8000	Más de 15 UIT - 29.5%
Régimen General	No aplica	Coeficiente ó 1.5 %	1.0536	29.5%

Liquidación anual con pagos a cuenta

Posibilidad de suspender PC con la presentación del Formulario 0625 (Hasta 300 UIT)

Régimen MYPE Tributario

Otras disposiciones



- **Libros**
 - Hasta 300 UIT: Registro de Ventas, Registro de Compras, Libro Diario de Formato Simplificado
 - Más de 300 UIT: De acuerdo al Régimen General
- **Gastos** = Régimen General, salvo los siguientes gastos cuyos requisitos formales han sido atenuados:
 - a) Gastos por depreciación - Libro Diario de Formato Simplificado
 - b) Castigos por deudas incobrables y las provisiones equitativas por el mismo concepto - Libro Diario de Formato Simplificado
 - c) Desmedros de existencias
- **Activo:** Se depreciara solo el saldo de los activos.
- **Acompañamiento:** Para los Contribuyentes nuevos o que provengan del Nuevo RUS no se sancionara por la infracciones previstas en los numerales 1, 2 y 5 del art. 175°, el numeral 1 del art. 176° y numeral 1 del art. 177° durante el 2017 siempre que subsanen la infracción.

Registro de Ventas

NOTARIA CESAR BAZAN NAVEDA
PASEO DE LA CASTELLANA 229
SURCO (TELEFONOS)
4497250 4497698

EN LIMA, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO SIENDO EL DIA 25 DEL
MES DE ENERO DE 2011 YO CESAR BAZAN NAVEDA
NOTARIO DE LIMA EN
APLICACION DEL DEC. LEG. 1049 DECRETO DEL NOTARIADO
LEGALIZO LA APERTURA DEL PRESENTE LIBRO, DENOMINADO
REGISTRO DE VENTAS N° 01
CORRESPONDIENTE A ESS PERU E.I.R.L.
EL MISMO QUE CONSTA DE 100 FOLIOS sin folios sueltos
EN CADA UNO DE LOS CUALES ESTAMPO MI SELLO NOTARIAL
ESTE LIBRO QUEDA REGISTRADO BAJO EL NUMERO 49250 EN
MI REGISTRO CRONOLOGICO DE LEGALIZACION DE APERTURA
DE LIBROS Y HOJAS SUELTAS, CORRESPONDIENTE AL PRESENTE
AÑO DE TODO LO QUE DOY FE Pub. N° 2052310/04.


CESAR BAZAN NAVEDA
ABOGADO-NOTARIO

Registro de Compras

NOTARIA CESAR BAZAN NAVEDA
PASEO DE LA CASTELLANA 229
SURCO (TELEFONOS)
4497250 4497698

EN LIMA, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO SIENDO EL DIA 25 DEL
MES DE ENERO DE 2011 YO CESAR BAZAN NAVEDA
NOTARIO DE LIMA EN
APLICACION DEL DEC. LEG. 1049 DECRETO DEL NOTARIADO
LEGALIZO LA APERTURA DEL PRESENTE LIBRO, DENOMINADO
Registro de Compras N° 01
CORRESPONDIENTE A ESS PERU E.I.R.L.
EL MISMO QUE CONSTA DE 100 FOLIOS sin folios sueltos
EN CADA UNO DE LOS CUALES ESTAMPO MI SELLO NOTARIAL
ESTE LIBRO QUEDA REGISTRADO BAJO EL NUMERO 49252 EN
MI REGISTRO CRONOLOGICO DE LEGALIZACION DE APERTURA
DE LIBROS Y HOJAS SUELTAS, CORRESPONDIENTE AL PRESENTE
AÑO DE TODO LO QUE DOY FE Pub. N° 2052310/04.


CESAR BAZAN NAVEDA
ABOGADO-NOTARIO

Libro Diario Simplificado

NOTARIA CESAR BAZAN NAVEDA
PASEO DE LA CASTELLANA 229
SURCO (TELEFONOS)
4497250 4497698

EN LIMA, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO SIENDO EL DIA 25 DEL
MES DE ENERO DE 2011 YO CESAR BAZAN NAVEDA
NOTARIO DE LIMA EN
APLICACION DEL DEC. LEG. 1049 DECRETO DEL NOTARIADO
LEGALIZO LA APERTURA DEL PRESENTE LIBRO, DENOMINADO
DIARIO N° 01
CORRESPONDIENTE A ESS PERU E.I.R.L.
EL MISMO QUE CONSTA DE 100 FOLIOS sin folios sueltos
EN CADA UNO DE LOS CUALES ESTAMPO MI SELLO NOTARIAL
ESTE LIBRO QUEDA REGISTRADO BAJO EL NUMERO 49248 EN
MI REGISTRO CRONOLOGICO DE LEGALIZACION DE APERTURA
DE LIBROS Y HOJAS SUELTAS, CORRESPONDIENTE AL PRESENTE
AÑO DE TODO LO QUE DOY FE Pub. N° 2052310/04.


CESAR BAZAN NAVEDA
ABOGADO-NOTARIO



Régimen MYPE Tributario

Medios de Declaración y Pago



- ✓ DECLARACION:
 - a) **Declaración mensual**
Formulario 0621 (PDT y virtuales)

 - b) **Declaración anual:**
Se generará formulario oportunamente

- ✓ PAGO: Para todos los casos
Sistema de Pagos red Bancaria Boleta de Pago 1662
Número Pago de SUNAT NPS

- ✓ CÓDIGO:
031201 – RMTMYP (Renta – Régimen MYPE Tributario)

Impuesto General a las Ventas

Impuesto General a las Ventas

- Es un impuesto al consumo que grava todas las etapas de producción, comercialización de bienes y servicios, hasta que llegue al consumidor final. Es un impuesto indirecto de etapa múltiple, razón por la cual se le conoce como un impuesto plurifacico.
- Es un impuesto indirecto por que la carga tributaria se traslada al consumidor final en el precio de bienes y servicio.

Operaciones Gravadas

- La venta en el país de bienes muebles.
- La prestación o utilización de servicios en el país.
- Los Contratos de construcción.
- La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.
- La importación de bienes.

Nacimiento de la Obligación Tributaria

- **En la prestación de servicios:** En la fecha en que se emite el comprobante de pago o en la fecha en que se percibe la retribución, lo que ocurra primero.

Tasa del Impuesto

- 18% (16 % + 2% de Impuesto de Promoción Municipal)
- Tasa aplicable desde el 01.03.2011.

Crédito Fiscal

- Está constituido por el IGV consignado separadamente en el comprobante de pago que respalda la adquisición de bienes, servicios y contratos de construcción o el pagado en la importación del bien. Deberá ser utilizado mes a mes, deduciéndose del impuesto bruto para determinar el impuesto a pagar.

Declaración y Pago

- Presentar mensualmente la declaración jurada por las operaciones gravados y exoneradas realizadas en el periodo tributario.
- Se puede presentar desde el primer día hábil del mes siguiente al que generó la obligación hasta la fecha de vencimiento.
- Deberá utilizar el PDT Formulario Virtual N° 0621.

Régimen de Detracciones del IGV (SPOT)

- Consiste básicamente en la detracción (descuento) que efectúa el comprador o usuario de un bien o servicio afecto al sistema, de un porcentaje del importe a pagar por estas operaciones, para luego depositarlo en el Banco de la Nación, en una cuenta corriente a nombre del vendedor o quien presta el servicio. Éste, por su parte, utilizará los fondos depositados en su cuenta para efectuar el pago de sus obligaciones tributarias.

Operaciones sujetas al sistema de detracciones			
OPERACIONES SUJETAS	Anexo 1	Anexo 2	Anexo 3
	Operación mayor a ½ UIT	Operación mayor a S/. 700	Operación mayor a S/. 700
	- Venta gravada con IGV. - Retiro considerado venta (Art. 3°, Inc. a) Ley IGV). - Traslado de bienes fuera del centro de producción, o desde zona geográfica que goce de beneficios tributarios hacia el resto del país, siempre que no se origine en una operación de venta gravada con IGV.	- La venta gravada con el IGV. - El retiro considerado venta al que se refiere el inciso a) del artículo 3° de la Ley del IGV.	- La venta gravada con el IGV. - El retiro considerado venta al que se refiere el inciso a) del artículo 3° de la Ley del IGV.
EXCEPCIONES	Operación < ó = a ½ UIT: - Se aplica a la suma de las operaciones trasladadas por cada unidad de transporte.		
	No se aplicará el SPOT en el caso de aquellas operaciones por venta gravada con el IGV mayores a ½ UIT, de emitirse los siguientes comprobantes de pago: - Póliza de adjudicación. - Liquidación de compra	No se aplicará el SPOT en los siguientes casos: Operación menor o igual a S/. 700. Comprobante de pago no permita sustentar crédito fiscal, SFE ¹ ó cualquier otro beneficio vinculado a la devolución del IGV. (Cuando el adquirente es una entidad del Sector Público contemplado en el Art. 18° Ley IR, no opera). Se emita Liquidación de Compra, ó documentos autorizados establecidos en el numeral 6.1 del Art. 4° del RCP ² , excepto Pólizas emitidas por bolsa de productos.	No se aplicará el SPOT en los siguientes casos: Operación menor o igual a S/. 700 Comprobante de pago no permita sustentar crédito fiscal, SFE ³ ó cualquier otro beneficio vinculado a la devolución del IGV. (Cuando el adquirente es una entidad del Sector Público contemplado en el Art. 18° Ley IR, no opera). Se emita documentos establecidos en el numeral 6.1 del Art. 4° del RCP. El usuario del servicio tenga la condición de No domiciliado.

1 SFE: Saldo a favor del Exportador

2 RCP: Reglamento de Comprobantes de Pago

3 SFE: Saldo a favor del Exportador

Adicionalmente, desde el 01.02.2013, se aplica el Sistema a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, sujetándose dicha operación al porcentaje del 4% sobre el valor de venta del inmueble. **Según Art 4 de la R.S N° 022-2013/SUNAT (24.01.13) vigente desde el 01.02.13**

SERVICIOS AFECTOS AL REGIMEN DE DETRACCIONES

Definición	Descripción	%
Comisión mercantil	Al Mandato que tiene por objeto un acto u operación de comercio en la que el comitente o el comisionista son comerciantes o agentes mediadores de comercio, de conformidad con el artículo 237° del Código de Comercio. Se excluye de la presente definición al mandato en el que el comisionista es: a) Un corredor o agente de intermediación de operaciones en la Bolsa de Productos o Bolsa de Valores. b) Una empresa del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros. c) Un Agente de Aduana y el comitente aquel que solicite cualquiera de los regímenes, operaciones o destinos aduaneros especiales o de excepción.	10%

Los sujetos obligados a efectuar el deposito

En el caso de servicios es:

- El usuario del servicio
- El prestador del servicio, cuando reciba la totalidad del importe de la operación sin haberse acreditado el depósito respectivo

Operaciones sujetas al sistema de detracciones		
Anexo 1	Anexo 2	Anexo 3
Con anterioridad al traslado de los bienes. De tratarse de retiro de bienes, se realizará en la fecha del retiro o en la fecha en que se emita el comprobante de pago, lo que ocurra primero. En el caso de intercambio de servicio de transformación de bienes, en la fecha de pago.	La venta gravada con el IGV: El Adquiriente: Hasta la fecha parcial o total al proveedor o dentro del 5° día hábil del mes siguiente a aquel en que se anote el comprobante de pago en el Registro de Compras, lo que ocurra primero. El proveedor: dentro del 5° día hábil siguiente de recibido el importe total de la operación. El proveedor: hasta la fecha de entrega del importe consignado en la Póliza por parte de la Bolsa de Productos. El retiro considerado venta (Inciso a) Art. 3° Ley del IGV), se realizará en la fecha del retiro o en la fecha en que se emita el comprobante de pago, lo que ocurra primero.	El Usuario del Servicio: Hasta la fecha parcial o total al prestador del servicio o dentro del 5° día hábil del mes siguiente a aquel en que se anote el comprobante de pago en el Registro de Compras, lo que ocurra primero. El prestador del servicio; dentro del 5° día hábil siguiente de recibida la totalidad del importe de la operación.



Jhonny Mendivil

