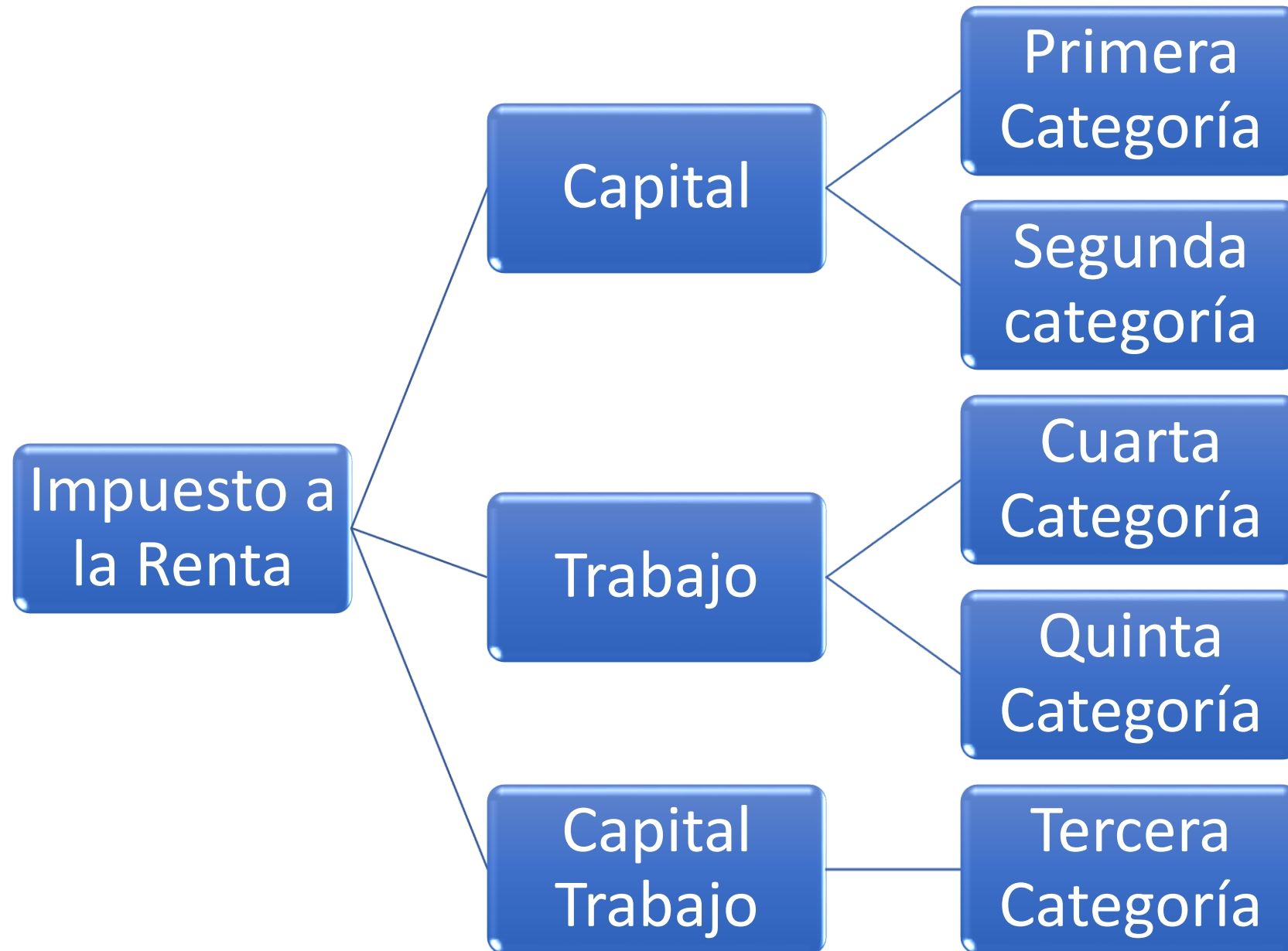


Aspectos tributarios y contables aplicables a la gestión inmobiliaria

CPC JHONNY MENDIVIL
AGENTE INMOBILIARIO PN 632



Calificación de Rentas de Fuente Peruana

- a) **Rentas de Primera Categoría:** Rentas producidas por el arrendamiento, subarrendamiento y cesión de bienes
- b) **Rentas de Segunda Categoría:** Rentas de capital no comprendidas en la primera categoría.
- c) **Rentas de Tercera Categoría:** Rentas de comercio industria – Renta Empresarial.
- d) **Rentas de Cuarta Categoría :** Rentas de trabajo independiente.
- e) **Rentas de Quinta Categoría:** Rentas de trabajo en relación de dependencia.

Contribuyentes

a) Personas Naturales

b) Sucesiones Indivisas

c) Sociedades Conyugales



Sucesiones Indivisas

La sucesión indivisa comprende a la persona o conjunto de personas que reciben un determinado patrimonio en calidad de herencia. Si bien carecen de personería jurídica si tienen capacidad tributaria

Sucesiones Indivisas

SITUACIÓN	TRATAMIENTO
1. Antes de dictarse la declaratoria de herederos o inscripción del testamento en los Registros Públicos.	La sucesión debe declarar como persona natural.
2. Luego de dictarse la declaratoria de herederos o inscrito el testamento en los Registros Públicos y antes de efectuada la adjudicación judicial o extrajudicial de los bienes.	Cada heredero debe incorporar en su propia declaración la proporción que le corresponda de las rentas de la sucesión (*).
3. Efectuada la adjudicación judicial o extrajudicial de los bienes.	Cada heredero debe declarar las rentas de los bienes adjudicados.

(*) El legatario debe declarar como persona natural la renta de los bienes legados.

Sociedad Conyugal

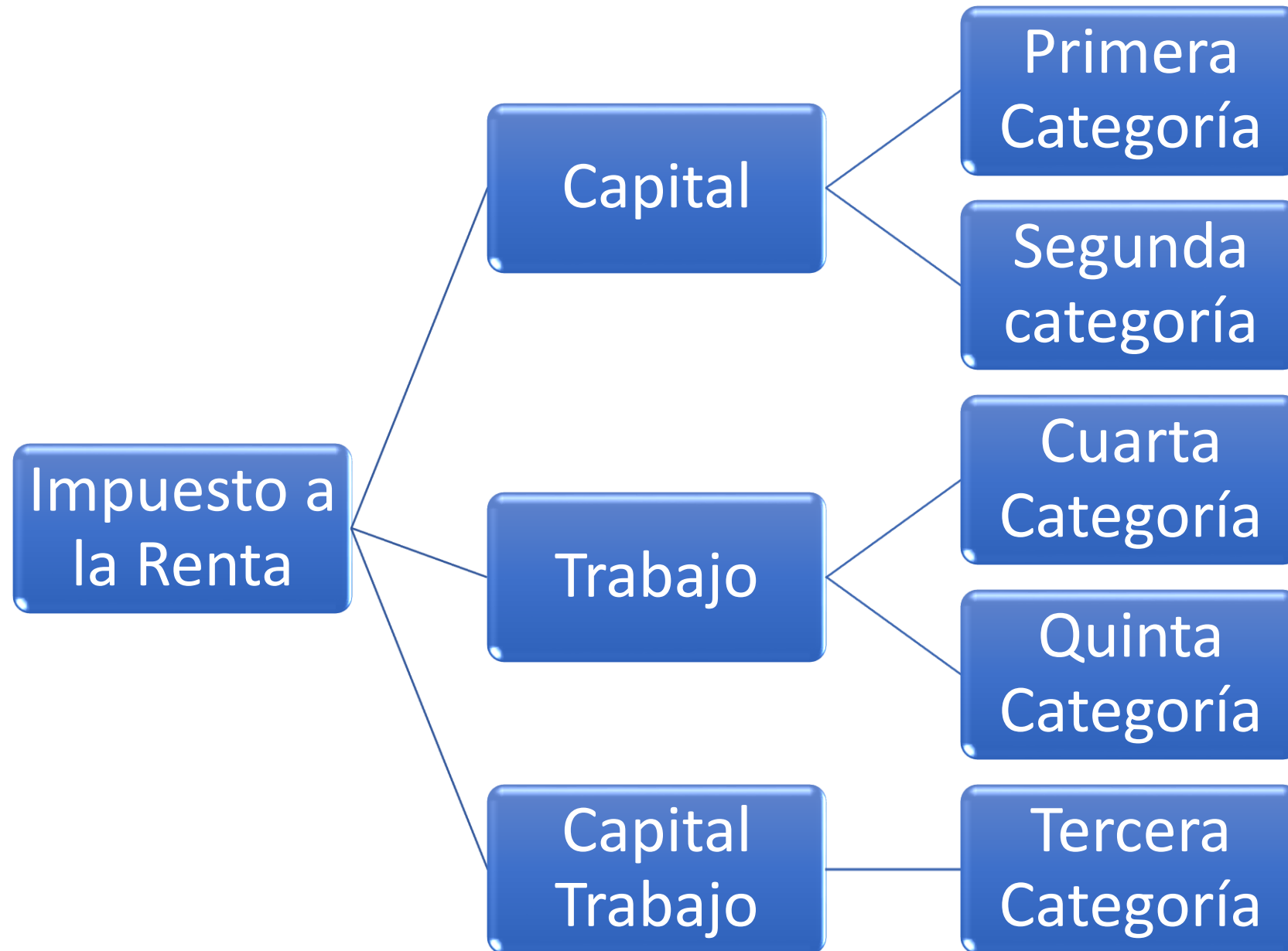
SITUACION	TRATAMIENTO
Rentas Propias	Las rentas que obtenga cada cónyuge serán declaradas independientemente por cada uno de ellos.
SITUACION	TRATAMIENTO
Rentas Comunes	Serán atribuidas por partes iguales a cada uno de ellos, quienes las agregarán a sus rentas propias y las declararán como personas naturales.
	Uno de los cónyuges domiciliado en el país podrá declarar la totalidad de estas rentas como sociedad conyugal si ejerce la opción, sumándolas a sus rentas propias.
	La representación deberá ser ejercida por el cónyuge domiciliado en el país. En caso que el cónyuge que estuviera ejerciendo la representación de la sociedad conyugal cambiara su condición a no domiciliado, automáticamente recaerá la representación en el cónyuge domiciliado, si lo hubiera.
	Si hubiera optado por tributar como sociedad conyugal y se produjera con posterioridad la separación de bienes por sentencia judicial, por escritura pública o por sentencia de separación de cuerpos, la declaración y pago se efectuarán de forma independiente por las rentas que se generen a partir del mes siguiente.

Sociedad Conyugal

Las rentas de los hijos menores de edad

deben ser acumuladas a las del cónyuge que obtenga la mayor renta o de ser el caso, a la sociedad conyugal, si se hubiera ejercido la opción, o a las del cónyuge que por mandato judicial ejerce la administración de dichas rentas.





Rentas de Primera Categoría

Fuente Generadora de Renta

RENTAS DE PRIMERA

```
graph TD; A[RENTAS DE PRIMERA] --> B[Arrendamiento o subarrendamiento de predios]; A --> C[Locacion o cesion temporal de bienes muebles e inmuebles]; A --> D[Mejoras no reembolsables]; A --> E[Renta ficta de predios];
```

Arrendamiento o
subarrendamiento
de predios

Locacion o cesion
temporal de bienes
muebles e inmuebles

Mejoras no
reembolsables

Renta ficta de
predios

Fuente Generadora de Renta

- El producto en efectivo o en especie del arrendamiento o subarrendamiento de predios, incluidos sus accesorios, así como el importe pactado por los servicios suministrados por el locador y el monto de los tributos que tome a su cargo el arrendatario y que legalmente corresponda al locador.
- En caso de predios amoblados se considera como renta de esta categoría, el íntegro de la merced conductiva.

¿CUÁL ES EL TRATAMIENTO DE TRIBUTOS ASUMIDOS POR EL ARRENDADOR?

INFORME Nº 088-2005-SUNAT/2B0000

Si el pago del Impuesto Predial es asumido por el arrendatario de los predios alquilados, el monto del referido tributo constituirá parte de las rentas de primera categoría generadas por el arrendamiento de tales predios; en tanto que tratándose de los arbitrios cuyo contribuyente sea el arrendador de los predios alquilados, si el pago de los mismos es asumido por el arrendatario, el monto de tales arbitrios también constituirá parte de las rentas de primera categoría generadas por el arrendamiento de los referidos predios.

Renta Presunta de Predios

- En caso de arrendamiento de predios amoblados o no, para efectos fiscales, se presume de pleno derecho que la merced conductiva no podrá ser inferior a seis por ciento (6%) del valor del predio, salvo que ello no sea posible por aplicación de leyes específicas sobre arrendamiento, o que se trate de predios arrendados al Sector Público Nacional o arrendados a museos, bibliotecas o zoológicos.

Renta Presunta de Muebles

- La cesión de bienes muebles o inmuebles distintos de predios, cuya depreciación o amortización admite la presente Ley, efectuada por personas naturales a título gratuito, a precio no determinado o a un precio inferior al de las costumbres de la plaza, a contribuyentes generadores de renta de tercera categoría genera una renta bruta anual no menor al ocho por ciento (8%) del valor de adquisición, producción, construcción o de ingreso al patrimonio de los referidos bienes.

Sub Arrendamiento

- Tratándose de subarrendamiento, la renta bruta está constituida por la diferencia entre la merced conductiva que se abone al arrendatario y la que éste deba abonar al propietario.

Acreditación del periodo arrendado o subarrendado

- Para acreditar el período en que el predio estuvo arrendado o subarrendado, el contribuyente deberá presentar **copia del contrato respectivo, con firma legalizada ante Notario Público**, o con cualquier otro medio que la SUNAT estime conveniente.
- En ningún caso se aceptará como prueba, contratos celebrados o legalizados en fecha simultánea o posterior a cualquier notificación o requerimiento de la SUNAT.

Cesión por plazos menores a un ejercicio

- El contribuyente que acredite que el arrendamiento, subarrendamiento o la cesión gratuita o a precio no determinado de predios, se realiza por un plazo menor al ejercicio gravable, calculará la renta presunta o ficta, según sea el caso, en forma proporcional al número de meses del ejercicio por los cuales hubiera arrendado o cedido el predio.

Cesión por plazos menores a un ejercicio

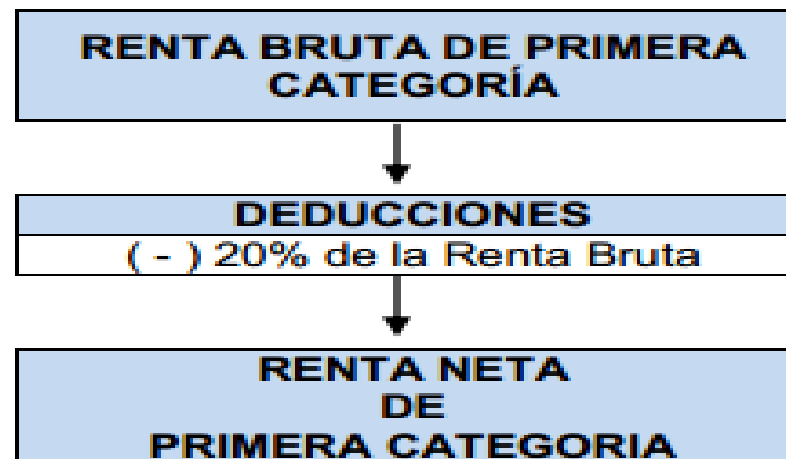
- El período de desocupación de los predios se acreditará la disminución en el consumo de los servicios de energía eléctrica y agua o con cualquier otro medio probatorio que se estime suficiente a criterio de la SUNAT.
- El estado ruinoso se acreditará con la Resolución Municipal que así lo declare o con cualquier otro medio probatorio que se estime suficiente a criterio de la SUNAT.

Computo de las mejoras

- Las mejoras, se computarán como renta gravable del propietario, en el ejercicio en que se devuelva el bien y al valor determinado para el pago de tributos municipales, o a falta de éste, al valor de mercado, a la fecha de devolución.

Pagos a Cuenta por Renta de Primera Categoría

- De acuerdo Art 22 D Leg 972, señala el pago a cuenta.
 - 6.25% de la Renta Neta o
 - 5% de la Renta Bruta



RECUERDE

— Hay obligación de declarar y pagar el impuesto dentro del plazo de vencimiento previsto en el cronograma de pagos mensual, aún cuando el inquilino no hubiera cancelado el monto de los alquileres, ya que este tipo de renta se considera obtenida mes a mes (criterio de lo devengado). En el caso de recibir pagos por adelantado, el obligado puede efectuar el pago a cuenta en el mes en que reciba el pago.

— El inquilino está obligado a exigir del arrendador el recibo por arrendamiento - Formulario N° 1683¹⁶ o el Formulario Virtual N° 1683¹⁷ *(segundo párrafo del artículo 84° de la Ley)*.

— Los contribuyentes que obtengan renta ficta de primera categoría no están obligados a hacer pagos mensuales por dichas rentas, debiéndolas declarar y pagar anualmente.

— Deben inscribir en el RUC, todas las personas naturales, sucesiones indivisas, nacionales o extranjeras que obtengan rentas de esta categoría *(artículo 2° del [Decreto Legislativo N° 943](#) y [Resolución de Superintendencia N° 210-2004/SUNAT](#))*, siempre que sean sujetos domiciliados para el Impuesto.

SÓLO PARA SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO



EL ÚNICO DATO A RECTIFICAR ES EL **MONTO DEL ALQUILER**, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

NÚMERO RUC DEL
ARRENDADOR

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TIPO DE BIEN

☐ Predio ☐ Mueble u otros

PERÍODO TRIBUTARIO

Mes	Año

TIPO DE DOCUMENTO DE
IDENTIDAD DEL INQUILINO
(EN NÚMERO ver tabla 1 al dorso)

--

NÚMERO DE DOCUMENTO
DE IDENTIDAD DEL
INQUILINO

--

MONTO DEL ALQUILER EN
MONEDA NACIONAL

	.00
--	-----

¿Es ésta una declaración rectificatoria/ sustitutoria?
(Marque con X según corresponda)

☐ SI ☐ NO

Información adicional, únicamente en caso de
rectificadoras/sustitutorias:

- **NÚMERO DE ORDEN** del formulario que va a
rectificar o sustituir

--

- **IMPORTE A PAGAR** (de ser el caso)

--

- En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar al propietario.
- Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio compra publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el período mensual de arrendamiento.

VER INSTRUCCIONES AL REVERSO

DISTRIBUCIÓN GRATUITA - PROHIBIDA SU VENTA

¿CÓMO LLENAR LA GUÍA PARA PAGAR ARRENDAMIENTO?

Tipo de bien arrendado (alquilado), subarrendado o cedido en uso.

Anote el mes y el año que corresponda a la declaración/pago.

Consigne el código correspondiente al documento de identidad del inquilino, según la Tabla.

Anote el número del documento de identidad del inquilino.

Consiguar el monto del alquiler en moneda nacional.

SÓLO PARA SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO

EL ÚNICO DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

NÚMERO RUC DEL ARRENDADOR

TIPO DE BIEN ☐ Predio ☐ Mueble u otros

PERÍODO TRIBUTARIO Mes Año

TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL INQUILINO (EN NÚMERO ver tabla 1 al dorso)

NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL INQUILINO

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL .00

¿Es esta una declaración rectificatoria/ sustitutoria? (Marque con X según corresponda)

☐ SI ☐ NO

Información adicional, únicamente en caso de rectificatorias/sustitutorias:

- NÚMERO DE ORDEN del formulario que va a rectificar o sustituir

- IMPORTE A PAGAR (de ser el caso)

- En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar el propietario.

- Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio compra publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el periodo mensual de arrendamiento.

VER INSTRUCCIONES AL REVERSO

Consigne el número de RUC del arrendador o subarrendador.

Se rectifica o sustituye una declaración, consigne el número de operación del formulario original.

Consiguar el importe a pagar SÓLO si se tratase de una declaración rectificatoria/sustitutoria.

NOTA: Señor arrendador se le recomienda firmar la constancia de pago antes de entregarla al inquilino.

TABLA N° 1
TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
6	RUC
1	Documento de identidad
4	Carné de Extranjería
7	Pasaporte
16	Cédula Diplomática

Central de Consultas: 0-801-12-100 (desde teléfonos fijos, al costo de una llamada local)
(01) 315-0730 (desde celulares)
www.sunat.gob.pe

Pago Electrónico Arrendamiento - Impuesto a la Renta 1ra Categoría

The screenshot shows the SUNAT website interface. At the top, there is a red header with the 'gob.pe' logo and the text 'Plataforma digital única del Estado Peruano'. A search bar is located on the right side of the header. Below the header, there is a navigation bar with a back arrow and the text 'regresar'. The main content area is divided into three columns. The first column on the left contains the text 'Selecciona una opción para ingresar con tu clave SOL'. The second column is titled 'MIS DECLARACIONES Y PAGOS' and contains three options: 'Nueva plataforma' (highlighted with a yellow box), 'Otras Declaraciones y Pagos', and 'Acceso a trámites y consultas virtuales para Personas, Empresas y Operadores de Comercio Exterior'. Each option has an 'Ingresar' button with a right arrow. The 'Nueva plataforma' option is described as 'Declara fácil: Declaración y pago de IGV - Renta mensual, Agentes de retención y percepción.'

sunat.gob.pe/sol.html

TED TED Talks in Spanis... | Radio Oasis | Comunidad de Dep... | Ministerio del Traba... | Redes sociales - Hil... | Regimen Tributario... | Black Friday 2018 |... | ¿Qué es el Impuest... | Curso Asistente de... | Fiscalizac

 **gob.pe** | Plataforma digital única del Estado Peruano

Buscar en gob.pe

[← regresar](#)

Selecciona una opción para ingresar con tu **clave SOL**

SUNAT

MIS DECLARACIONES Y PAGOS

Nueva plataforma
Declara fácil: Declaración y pago de IGV - Renta mensual, Agentes de retención y percepción.

Otras Declaraciones y Pagos
Presentación de otras declaraciones y pagos.

MIS TRAMITES Y CONSULTAS
Acceso a trámites y consultas virtuales para Personas, Empresas y Operadores de Comercio Exterior.

Ingresar ▶

Ingresar ▶

Ingresar ▶



Bandeja de Presentación/Pagos ▾

✉ Buzón Electrónico

★ Favoritos ▾

🖨 Imprimir

12/01/2021 12:33

Bienvenido, MENDIVIL JIMENEZ JHONNY GILBERTO ▾

Domicilio: Habido

Salir

🏠 Ir al inicio

MIS DECLARACIONES Y PAGOS

► Presentación y Pago

► Declara Fácil

► Presentación PDT

► Pago y presentación de otras declaraciones

Boleta 1662, NRUS 1611,
Arrendamiento 1683,
Trabajadores del hogar
1676, Otros

Arrendamiento - 1683

Nuevo RUS - 1611

Trabajadores del Hogar -
1676Trabajadores
Independientes - 616Entrega de Importes
Retenidos - 1661

Impuesto al Consumo de

Seleccione

Complete

Presente/Pague

Constancia

Importe Total a pagar **s/. 0.00**

Ayuda General ▾

Paso 2: Complete o revise los datos del formulario seleccionado. Luego agréguelo a la bandeja de Declaración y Pago

📄 Recuperar

📄 Importar

🔄 Limpiar

Sr. Contribuyente, luego de llenar el formulario, asegúrese de agregarlo a la **bandeja**. ✓

Formulario virtual N° 1683 – Impuesto a la Renta de primera categoría ?

Período:

007 mm/aaaa

Tipo de Documento de Identidad de
Inquilino:

499

Seleccione tipo de documento ▾



Numero de documento de Identidad:

500

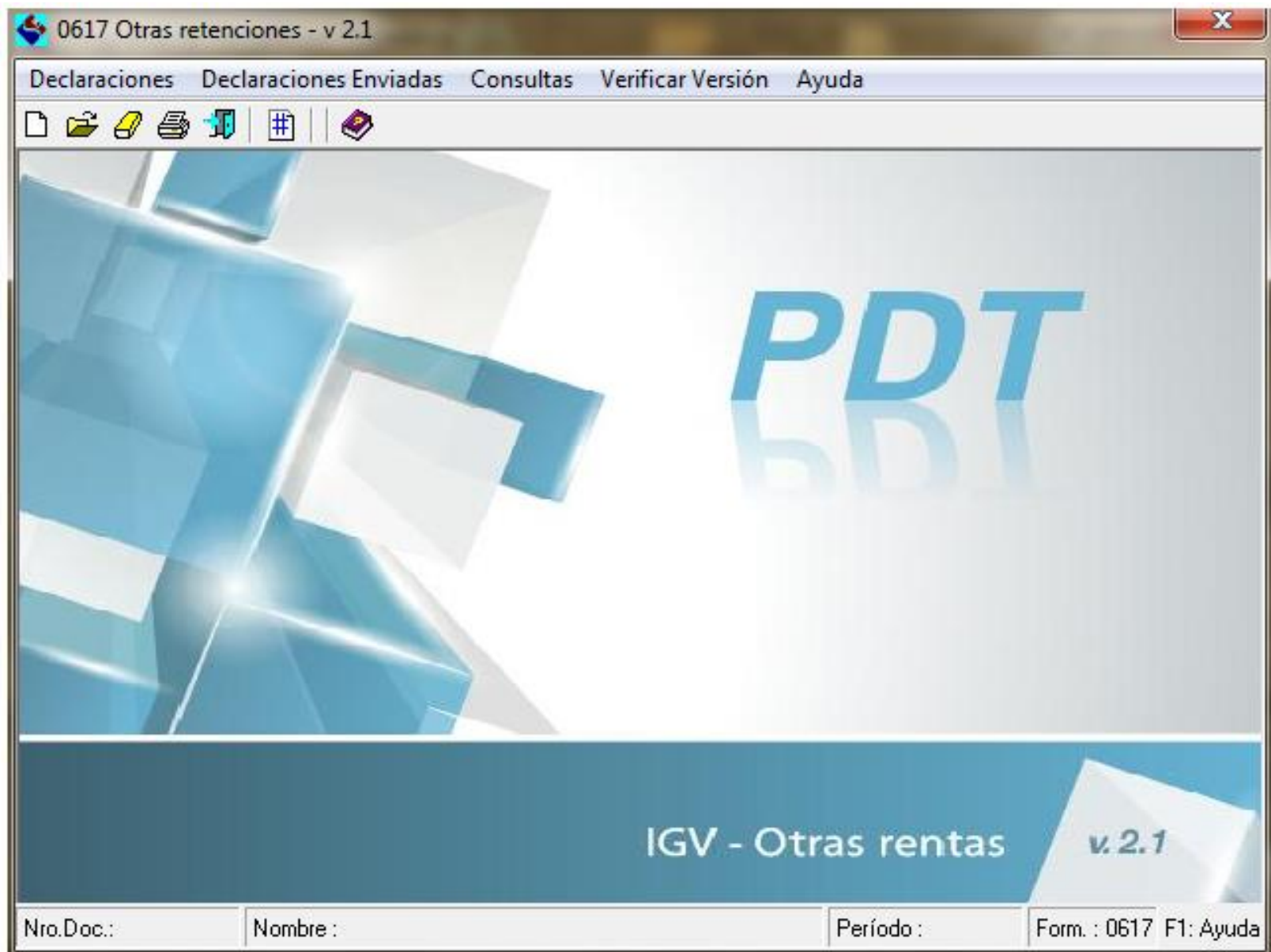
Ingrese nro de documento



Nombre o Razón Social:

Pagos por rentas de primera categoría de no domiciliados

- Las personas o entidades que paguen o acrediten a beneficiarios no domiciliados rentas de fuente peruana de cualquier naturaleza, deberán retener y abonar al fisco con carácter definitivo dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.
- Según el inciso e) del artículo 54º de la LIR, **la tasa del Impuesto a la Renta para el no domiciliado por renta de primera categoría es del 5%.**
- El agente de retención declara y paga dicha retención en el **PDT N° 617 Otras Retenciones.**
- El abono del fisco tiene carácter de pago definitivo



Rentas en moneda extranjera

- La renta en moneda extranjera se convertirá en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de devengo de la renta, utilizando **el tipo de cambio promedio ponderado compra** cotización de oferta y demanda que corresponde al cierre de operaciones del día de devengo, de acuerdo con la publicación que realiza la SBS.

CONSTITUYEN INFRACCIONES RELACIONADAS CON LA OBLIGACION DE PRESENTAR DECLARACIONES Y COMUNICACIONES	Articulo N° 176 Numeral 1 del Código Tributario
No presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria, dentro de los plazos establecidos	50% de la UIT (50% de S/. 4,400.00 = S/ 2,200.00), pero si se subsana la infracción antes de que surta efecto la notificación de la SUNAT en la que se indica al infractor que ha incurrido en infracción, será del 90%, osea S/ 215.00 Agregar mas intereses TIM 0.9%



Jhonny Mendivil

