

Aspectos tributarios y contables aplicables a la gestión inmobiliaria

CPC JHONNY MENDIVIL
AGENTE INMOBILIARIO PN 632

IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA

Fuente Generadora de Renta

- De acuerdo con el Art 24° de la Ley del Impuesto a la renta, las rentas de segunda categoría tienen como fuente generador de renta otros capitales, dentro de los cuales están los intereses, títulos, bonos, regalías, patentes, utilidades, dividendos, ***ganancias de capital originado por venta de inmuebles***

Renta Bruta

- **Ganancia de Capital.**- El artículo 2º del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta-Decreto Supremo N° 179-2004-EF, modificado por la Ley N° 29492, dispone que constituye **Ganancia de Capital cualquier ingreso que provenga de la enajenación de Bienes de Capital**. Se entiende por bienes de capital a aquellos que no están destinados a ser comercializados en el ámbito de un giro de negocio o de empresa.

- El artículo 5º del TUO de la LIR, dispone que se entiende por **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.

Renta Bruta

- De acuerdo a la Primera Disposición Transitoria y Final del D Leg. N° 945 **las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles** distintos a la **casa habitación**, efectuadas por personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, constituirán rentas gravadas de la segunda categoría, siempre que la adquisición y enajenación de tales bienes se produzca a partir del 01.01.04

No constituyen renta el ingreso por venta de CASA HABITACION

- *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**.*
- *En caso el enajenante tuviera en propiedad más de un inmueble que cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo anterior, será considerada casa habitación sólo aquél que luego de la enajenación de los demás inmuebles, resulte como el **único inmueble** de su propiedad.*

- *Cuando la enajenación se produzca en un solo contrato o cuando no fuera posible determinar las fechas en las que dichas operaciones se realizaron, se reputará como casa habitación del enajenante al inmueble de menor valor. Adicionalmente, se tendrá en cuenta lo siguiente:*

1. *Tratándose de sociedades conyugales* que optaron por tributar como tales, se deberá considerar los inmuebles de propiedad de la sociedad conyugal y de los cónyuges. En consecuencia, se reputará como casa habitación de la sociedad conyugal al inmueble de su propiedad, en la parte que corresponda al cónyuge que no sea propietario de otro inmueble.

2. **Tratándose de sucesiones indivisas**, se deberá considerar únicamente los inmuebles de propiedad de la sucesión.
3. **Tratándose de inmuebles sujetos a copropiedad**, se deberá considerar en forma independiente si cada copropietario es propietario a su vez de otro inmueble. En tal sentido, se reputará como casa habitación sólo en la parte que corresponda a los copropietarios que no sean propietarios de otros inmuebles.

Calculo del Impuesto

- Entonces para calcular el monto del tributo correspondiente en los casos de enajenación de inmuebles o derechos sobre los mismos, el enajenante abonará con carácter de **pago definitivo** el monto que resulte de aplicar la tasa del 5% sobre la ganancia de capital, es decir, mayor a cero.
 - (Ganancia de capital = Precio de venta - Costo Computable).
- El **costo computable** se determina según artículo 20° y 21° de la Ley del Impuesto a la Renta.:

Costo Computable

- Si la adquisición es a **título oneroso** el costo computable será el valor de adquisición o construcción reajustado por los **índices de corrección monetaria que establece el Ministerio de Economía y Finanzas** sobre la base de los índices de precios al por mayor proporcionados por el instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), incrementado con el importe de las mejoras incorporadas con carácter permanente

Costo Computable

- Si la adquisición es a **título gratuito**:

FECHA DE ADQUISICION	COSTO COMPUTABLE EN ADQUISICIONES GRATUITAS
Con anterioridad al 01.01.2004	Supuesto inafecto. No hay renta que determinar.
Desde el 01.01.2004 hasta el 31.07/2012	El costo computable estará dado por el valor de ingreso al patrimonio, entendiéndose por tal el que resulta de aplicar las normas de autoavalúo para el Impuesto Predial, reajustado por el ICM que establece el MEF en base a los Índices de Precios al por Mayor proporcionados por el INEI.
Desde el 01.08.2012 en adelante	El costo computable será igual a cero. Alternativamente, se podrá considerar el que correspondía al transferente antes de la transferencia, siempre que éste se acredite de manera fehaciente.

Utilización de Medios de Pago

- Artículo 3° del TUO de la Ley N° 28194 establece que las obligaciones que se cumplan mediante el pago de sumas de dinero cuyo importe sea superior al monto de **S/.3,500** o **US\$1,000** se deberán pagar utilizando los medios de pago

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY Nº 30730

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

**LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS
3, 5 Y 7 DEL DECRETO SUPREMO
150-2007-EF, TEXTO ÚNICO ORDENADO
DE LA LEY PARA LA LUCHA CONTRA
LA EVASIÓN Y PARA LA FORMALIZACIÓN
DE LA ECONOMÍA, Y LOS ARTÍCULOS 16 Y 192
DEL DECRETO LEGISLATIVO 1053,
LEY GENERAL DE ADUANAS**

“Artículo 3.- Supuestos en los que se utilizarán Medios de Pago

Las obligaciones que se cumplan mediante el pago de sumas de dinero cuyo importe sea superior al monto a que se refiere el artículo 4 se deberán pagar utilizando los Medios de Pago a que se refiere el artículo 5, aun cuando se cancelen mediante pagos parciales menores a dichos montos.

También se utilizarán los Medios de Pago cuando se entregue o devuelva montos de dinero por concepto de mutuos de dinero, sea cual fuera el monto del referido contrato.

El pago de sumas de dinero de las siguientes operaciones, por importes iguales o superiores a tres Unidades Impositivas Tributarias (UIT), inclusive cuando se realice parcialmente, solo puede ser efectuado utilizando los Medios de Pago previstos en esta ley:

- a) La constitución o transferencia de derechos reales sobre bienes inmuebles;

- b) la transferencia de propiedad o constitución de derechos reales sobre vehículos, nuevos o usados, ya sean aéreos, marítimos o terrestres; y,
- c) la adquisición, aumento y reducción de participación en el capital social de una persona jurídica.

Los sujetos obligados en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo deben dejar constancia del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente en el respectivo acto jurídico y/o instrumento público que lo formalice, siendo obligación de los clientes adjuntar la documentación respectiva que acredite el Medio de Pago utilizado. En caso el cliente se niegue a cumplir con lo señalado, el sujeto obligado, sin perjuicio de no efectuar la operación, debe evaluar la posibilidad de efectuar un Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS) a la UIF-Perú, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera - Perú.

“Artículo 5.- Medios de Pago

Los Medios de Pago a través de empresas del Sistema Financiero que se utilizarán en los supuestos previstos en el artículo 3 son los siguientes:

- a) Depósitos en cuenta.
- b) Giros.
- c) Transferencia de fondos.
- d) Órdenes de pago.
- e) Tarjetas de débito expedidas en el país.
- f) Tarjetas de crédito expedidas.
- g) Cheques.
- h) Remesas.
- i) Cartas de crédito.

Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas se podrá autorizar el uso de otros Medios de Pago considerando, entre otros, su frecuencia y uso en las empresas del Sistema Financiero o fuera de ellas”.

Índice de Corrección Monetaria

- **numeral 5) del artículo 11°** del Reglamento del Impuesto a la Renta menciona que los índices de corrección monetaria serán fijados mensualmente por Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas, la cual será publicada dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes.

Competitividad y Productividad para garantizar un **crecimiento sostenido** en el mediano plazo



Acerca del Ministerio

Direcciones Generales

Normatividad

Inversión Pública

Transparencia Económica

TUPA

Definiciones

Sistema Tributario

Lineamientos de Política Tributaria

Tabla - Impuesto Vehicular

Tabla - Impuesto Embarcaciones de Recreo

Índices de Corrección Monetaria

Índices de Corrección Monetaria

Aprobación de los Índices de Corrección Monetaria para el reajuste del valor de adquisición, construcción o autovalúo de inmuebles enajenados por personas naturales

Información por años:

| 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 |

Rentas en moneda extranjera

- En caso que se haya pactado la venta en dólares norteamericanos u otra moneda extranjera, el tipo de cambio que se utilizara es el de **COMPRA**, vigente y publicado por la SBS, en la fecha de la operación, es decir, cuando se ha suscrito la minuta o se ha celebrado el contrato.

Presentación y Pago

- Formulario Virtual 1665 o el formulario 1662 Boleta de Pago
 - a) Numero de RUC
 - b) Código Tributario que corresponde al mes en que percibe la renta.
 - c) Código del tributo **3021** – Renta de Segunda Categoría cuenta propia.
 - d) Importe a pagar, esto es monto del impuesto.

SÓLO PARA SER USADO COMO BORRADOR

GUÍA PARA PAGOS VARIOS



Utilice esta guía sólo si es **MEDIANO O PEQUEÑO CONTRIBUYENTE**

MARQUE LO QUE DESEA PAGAR:

- ☒ **TRIBUTOS** (incluye ÓRDENES DE PAGO Y RESOLUCIONES)
- ☐ **MULTAS** (incluidas las del Nuevo Régimen Único Simplificado)
- ☐ **COSTAS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS**
- ☐ **FRACCIONAMIENTOS** (ART. 36° CÓDIGO TRIBUTARIO, D.LEG. 848, PERT, PERTA, REFT, SEAP, RESIT)

DATOS NECESARIOS PARA REALIZAR EL PAGO EN TODOS LOS CASOS

NÚMERO RUC

10100377441

PERÍODO TRIBUTARIO

Mes	Año
01	2021

CÓDIGO DE TRIBUTO, CONCEPTO O MULTA

(ver tabla al dorso)

3021

IMPORTE A PAGAR SIN DECIMALES

31,125.00

IMPORTANTE:

1. Si realiza pago por **MULTAS** verifique si debe consignar adicionalmente información en el rubro Tributo Asociado a la Multa (ver tabla al dorso).
2. **SÓLO** si realiza pago por fracc. Art. 36° Código Tributario, costas o gastos, indique el número de documento.

DATOS ADICIONALES POR TIPO DE PAGO

TRIBUTO ASOCIADO A LA MULTA

CÓDIGO DE TRIBUTO ASOCIADO
(ver tabla al dorso)

Consigne información en este rubro sólo si el código de la multa corresponde a cualquiera de los siguientes: 6041; 6441; 6051; 6451; 6061; 6461; 6064; 6464; 6071; 6471; 6072; 6472; 6089; 6489; 6091; 6491; 6111; 6411 ó 6113.

NÚMERO DE DOCUMENTO

NÚMERO DE DOCUMENTO

Consigne el **NÚMERO DE DOCUMENTO** si efectúa pagos por alguno de los siguientes códigos o conceptos:

- **FRACC. ART. 36° DEL C. T.** (8021; 5216; 5315 ó 5031) consigne el Número de Resolución que aprueba el Fraccionamiento.
- **COSTAS** (5224; 8061 ó 8063) consigne el Nro Expediente de Cobranza Coactiva.
- **GASTOS** (Código de tributo 5225; 8062; 8064 ó 8091): Número Resolución.

VER TABLA DE CÓDIGOS DE TRIBUTOS DE USO FRECUENTE AL DORSO

TABLA DE CÓDIGOS DE TRIBUTOS, CONCEPTOS Y MULTAS, DE USO FRECUENTE

IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS -IGV	
1011	Cuenta Propia
1012	Liquid. de Compras Retenciones
1032	Reg. Proveedores - Retenciones
1041	Utilización Servicios Prestados No Domiciliados
1052	Régimen de Percepción
1054	Percepción Ventas Internas

IMPUESTO SELECTIVO AL CONSUMO -ISC	
Apéndice III	2011 Combustibles
Apéndice IV	2021 Productos a la tasa del 10%
	2031 Productos a la tasa del 17%
	2034 Productos a la tasa del 20%
	2041 Precio de Venta al Público (1)
	2051 Cervezas-Sist.Específico (2)
	2054 Productos a la tasa del 30%
	2072 Loterías, Bingos, Rifas

IMPUESTO A LA RENTA					
Categoría	1ra.	2da.	3ra.	4ta.	5ta.
Cuenta Propia	3011	3021	3031	3041	-----
Retenciones	-----	3022	3032	3042	3052

Régi-	Especial	Amazonía	Agrarios D.Leg 885	Frontera
	3111	3311	3411	3611
3036	Renta - Distribución Dividendos			
3037	Renta - Distribución Indirecta Inciso g Art 24-A			
3062	No Domiciliados - Retenciones			
3071	Regularización - Otras Categorías			
3081	Regularización - Tercera Categoría			

NUEVO RÉGIMEN ÚNICO SIMPLIFICADO (3)										
Categorías	11	12	13	14	15	21	22	23	24	25
	4111	4112	4113	4114	4115	4121	4122	4123	4124	4125

IMPUESTO EXTRAORDINARIO DE SOLIDARIDAD -IES			
Cuenta Propia	Cuenta Terceros	Trabajadores Independientes	Retenc. Constructoras y proveedoras
5081	5082	5083	5084

ESSALUD-ONP	
5210	Seguro Regular - Ley 26790
5211	Seguro Complementario de Trabajo Riesgo
5214	ESSALUD Vida
5222	Seguro Agrario
5410	Fondo Derechos Sociales del Artista
5310	Pensiones Ley 19990

(1) Incluye partidas arancelarias de cervezas y cigarrillos.

(2) Solo para pag. de períodos ant. o iguales a junio 2003.

(3) Solo para ser consignados como Cód. de Trib. Asociado para el pago de multas.

FRACCIONAMIENTOS						
	TESORO	ESSALUD	ONP	SENCICO	FONAVI	FONCOMUN
D. Leg. 848	8023	5215	5314	7033	5051	-----
Art. 36° C.T.	8021	5216	5315	-----	5031	7201
REAF	8029	5237	5331	-----	5059	7202
Fen del Niño	8045	5217	5316	-----	5071	-----
INDECOPI	8041	5218	5317	8043	8042	-----
PERTA	8111	5219	5319	-----	5041	-----
REFT	8026	5229	5328	7036	5056	-----
SEAP	8027	5232	5329	7037	5057	-----
RESIT	8028	5233	5330	7038	5058	-----
LEY 27100	-----	5227	5327	-----	-----	-----

5021	PERT - FONAVI
5220	Otros Fraccionamientos ESSALUD
5230	Art.36° C.T. ESSALUD - Agrario
5512	D.Leg 848 - Accidentes de Trabajo
8081	PERT

COSTAS Y GASTOS	
8061	Costas Procesales
8062	Gastos de Comiso, Intern. o Remate de Bienes Comisados
8063	Gastos Administrativos - Cobranza Coactiva

OTROS TRIBUTOS	
1016	Arroz Pilado - IVAP
3038	Impuesto Temporal a los Activos Netos ITAN
5812	Contribución Solidaria DL 28046
7011	Impuesto al Rodaje
7021	Impuesto de Promoción Municipal
7031	SENCICO
7101	Impuesto a las Acciones del Estado
7111	Impuesto a los Casinos (3)
7121	Impuesto a las Máquinas Tragamonedas (3)
7131	Promoc. Turístico - Ley 27889
7151	Impuesto a las Embarcaciones de Recreo IER
8131	ITF Cuenta Propia
8132	ITF Retención

MULTAS QUE NO REQUIEREN CÓDIGO DE TRIBUTASOCIADO	
6011	No inscripción en los registros de la Administ.
6012	Emitir/otorgar comp. de pago sin requisitos
6013	Inscripción con datos falsos.
6018	No emitir y/o no otorgar comp. de pago.
6021	Emitir y/u otorgar comp. de pago que no correspondan al régimen o al tipo de operación.
6024	No obtener comprob. por compras efectuadas.
6045	No obtener comprob. por los servicios obtenidos.
6175	Suj no cumple con depósito. DL. 940
6176	Prov permite trasl sin depósito. DL. 940
6177	Suj permite trasl sin depósito. DL. 940
6178	Tit cta otorga difer. destino a montos. DL. 940

MULTAS QUE NO REQUIEREN CÓDIGO DE TRIBUTASOCIADO		
TESORO	ESSALUD ONP	
6031	6431	No llevar libros contables u otros registros exigidos.
6033	---	No registrar ingresos, rentas, patrimonio, ventas, remuneraciones o registrarlos por montos inferiores.
6035	---	Llevar con atraso los libros y registros.
6037	6437	No conservar libros y documentación sustentatoria.
6073	6473	Presentar las declarac. en forma y/o condiciones distintas a las establecidas.
6074	6474	Presentar declar.en lugares distintos a establecidos.
6075	6475	No exhibir los libros, registros que la Adm.Trib.solicite.
6079	---	Reabrir indebidamente el local u oficina cerrado.
6083	6483	Proporcionar información falsa.
6084	6484	No comparecer o comparecer fuera de plazo.
6088	6488	Ocultar o destruir avisos de SUNAT.
6095	---	Autorizar libros, registros vinculados a asuntos tributarios sin seguir el procedimiento establecido.
6117	---	No entregar Certificados de retención o percepción, así como de rentas y retenciones.
6118	---	No entregar a la SUNAT el monto retenido por embargo.
6131	---	Recuperación de mercadería comisada
6151	---	No facilitar el control del traslado de bienes
6171	---	Adquisiciones sin depósito - Ley No. 27877
6172	---	Prov. efectúa retiro sin depósito - Ley No. 27877
6173	---	Prov. permite retiro sin depósito - Ley No. 27877
6174	---	Sujeto cuenta prov. entrega bien sin depósito - Ley No. 27877
---	6532	ESSALUD-Multas períodos tributarios ant. a julio 1999
---	6533	ONP - Otras multas
---	6535	SENCICO - Otras multas

MULTAS QUE REQUIEREN CÓDIGO DE TRIBUTASOCIADO		
TESORO	ESSALUD ONP	FONCOMUN
6041	6441	6841
6051	6451	6851
6061	6461	-----
6084	6484	-----
6071	6471	6871
6072	6472	-----
6089	6489	-----
6091	6491	6891
6111	6411	-----
6113	-----	-----

Central de Consultas Telefónicas: 0-801-12-100

Visite **SUNAT Virtual**: www.sunat.gob.pe

BBVA BANCO CONTINENTAL
BOLETA DE PAGO SUNAT - ESSALUD-ONP FORM 1662
JESUS MARIA. 14-04-2011
NUMERO DE ORDEN: 255246534

RUC: [REDACTED]
APELL-NOMB/R.SOCIAL: [REDACTED]
TRIBUTO : 3021 - RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.PROPIA

IMP.PAGADO:S/. *****14.335.00 PERIODO :03/2011
F.PAGO:14-04-2011
N.OPER: 11175774

FORM.PAGO: EFECTIVO

CLAVE : RE42/5424/XP88800 /000000000/11:17:57
Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su
clave SOL.

CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS

sunat.gob.pe

en Spanis... | Radio Oasis | Comunidad de Dep... | Ministerio del Traba... | Redes sociales – Hil... | Regimen Tributario... | Black Friday 2018 |... | ¿Qué es el Impuest...

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

Buscar en gob.pe

Inicio > El Estado > MEF > **SUNAT**

Trámites y servicios

Campañas

Contacto y redes sociales

Información institucional

Enlaces de interés



Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria

Administramos los tributos del Gobierno Nacional Peruano.

[Conocer más >](#)

 **Portal de transparencia** >

\$ **Tipo de cambio** >

19/11/2020

Compra

3.577

Venta

3.582

 **Ver portal web anterior**

Orientación de trámites y servicios más visitados

Personas

Negocios y empresas

Aduanas

 **Operaciones en línea (SOL)** →



Emitir recibo por honorarios electrónico

Si eres un trabajador independiente, debes emitir tus recibos por honorarios

Obtener clave SOL

Si eres una persona natural con o sin negocio que percibe rentas de independiente o dependiente,...

Solicitar la Suspensión de Retenciones de Cuarta Categoría - Formulario N° 1609

Puedes presentar tu solicitud de



gob.pe

Plataforma digital única
del Estado Peruano

Buscar en gob.pe



[regresar](#)

Selecciona
una opción
para
ingresar
con tu
clave SOL



MIS DECLARACIONES Y PAGOS

Nueva plataforma

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

[Ingresar ▶](#)

Otras Declaraciones y Pagos

Presentación de otras declaraciones y pagos.

[Ingresar ▶](#)

MIS TRAMITES Y CONSULTAS

Acceso a trámites y consultas virtuales para Personas, Empresas y Operadores de Comercio Exterior.

[Ingresar ▶](#)

**DECLARA RENTA
ANUAL 2019 ▶**

Personas

Declaración y pago del Impuesto a la Renta Anual para Personas Naturales.

[Ingresar ▶](#)

Empresas

Declaración y pago del Impuesto a la Renta Anual para Empresas.

[Ingresar ▶](#)



2020-11-19

SUNAT Operaciones en Línea



Ingresa por DNI

Ingresa por RUC

RUC

Usuario

Contraseña

[¿Te olvidaste tu usuario o clave?](#)

Marque la casilla de seguridad:

☐

No soy un robot

reCAPTCHA
Privacidad - Términos

Iniciar sesión

19/11/2020 12:15

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
Independientes - 616Entrega de Importes
Retenidos - 1661Impuesto al Consumo de
Bolsas de Plástico - 1670Renta Segunda
Categoría - 1665 ➔

► Boletas de Pago

► Consultas

Seleccione

Complete

Presente/Pague

Constancia



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° 1665 - Renta Segunda Categoría

 ★Información
GeneralDetalle de
DeclaraciónDeterminación
de Deuda

Periodo Tributario

Periodo:

007

11/2020



Tipo de Declaración

Declaración:

005

Original ▾



Tipo de Operación

Operación:

101

Enaj. Inmuebl ▾



Siguiente ➔

 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
Independientes - 616

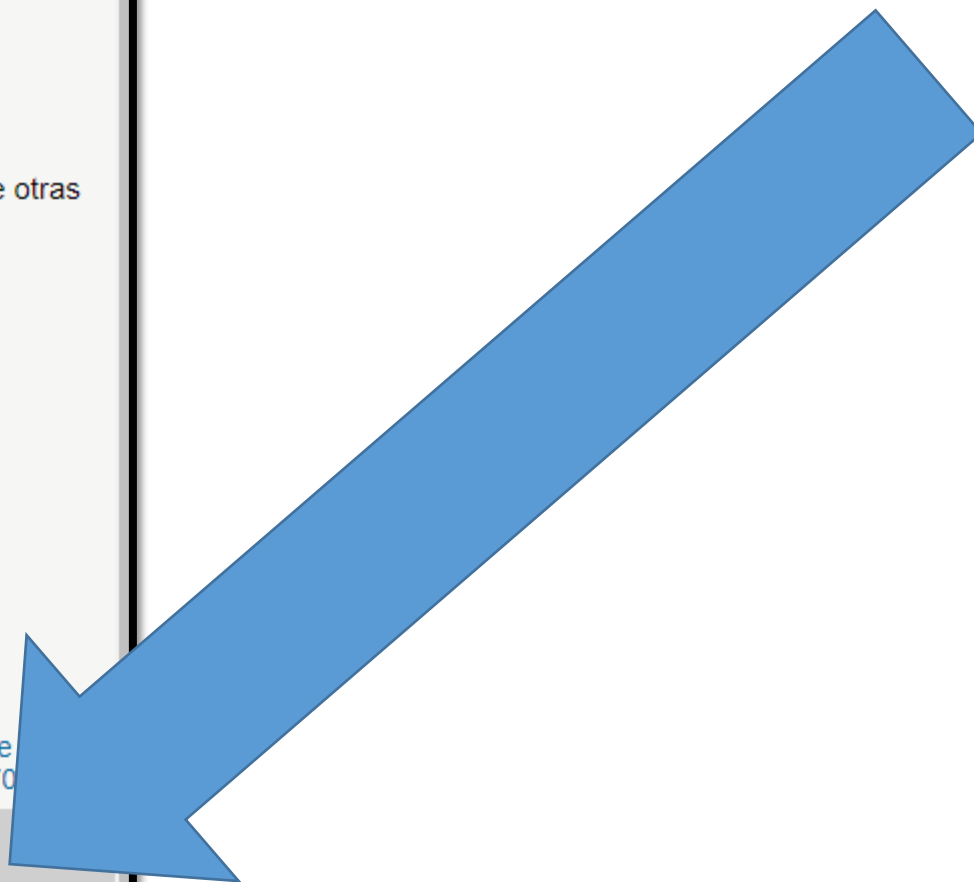
Entrega de Importes
Retenidos - 1661

Impuesto al Consumo de
Bolsas de Plástico - 1670

Renta Segunda
Categoría - 1665

► Boletas de Pago

► Consultas



Formulario Virtual N° 1665 - Renta Segunda Categoría



Información
General

Detalle de
Declaración

Determinación
de Deuda

Periodo Tributario

Periodo:

1

007

11/2020



Tipo de Declaración

Declaración:

2

005

Original



Tipo de Operación

Operación:

3

101

Enaj. Inmuebl



4

Siguiente >

Formulario Virtual N° 1665 - Renta Segunda Categoría

Información
General

**Detalle de
Declaración**

Determinación
de Deuda

Renta

Datos Comprador

Datos Inmueble

Datos Registrales

VENTAS INMUEBLES

1 Fecha de Operación

105

dd/mm/aaaa



2 Valor Enajenación

151

S/ 0



3 Costo Computable

152

S/ 0



Renta Obtenida

108

5



109

S/ 0



Impuesto Resultante

TOTAL

110

S/ 0



< Anterior

Siguiente >

4

Formulario Virtual N° 1665 - Renta Segunda Categoría

Información
General

**Detalle de
Declaración**

Determinación
de Deuda

Renta

Datos Comprador

Datos Inmueble

Datos Registrales

COMPRADOR

1 Tipo de documento

120 ?

2 Número de documento

121 ?

Nombre o razón social

122 ?

¿Es domiciliado?

☒ **Si**

☐ **No**

< Anterior

Siguiente >

3

[Renta](#)[Datos Comprador](#)[Datos Inmueble](#)[Datos Registrales](#)

INMUEBLE

Departamento

127

Seleccionar Departamento

**Provincia**

129

Seleccionar Provincia

**Distrito**

128

Seleccionar Distrito

**Zona**

130

Seleccionar Zona

**Nombre Zona**

131

**Vía**

132

Seleccionar via

**Nombre Vía**

133

**Número**

134

**Interior**

136

**Departamento**

135

**Kilómetro**

137

**Manzana**

138

**Lote**

139

**Referencia**

145

**Área de terreno (m2)**

149

**Área construida (m2)**

150

[< Anterior](#)[Siguiente >](#)

Formulario Virtual N° 1665 - Renta Segunda Categoría



Información
General

**Detalle de
Declaración**

Determinación
de Deuda

Renta

Datos Comprador

Datos Inmueble

Datos Registrales

REGISTRO INMUEBLE

Ficha

140



Partida

141



Registro Electrónico

142



◀ Anterior

Siguiente ▶

Formulario Virtual N° 1665 - Renta Segunda Categoría



Información
General

Detalle de
Declaración

**Determinación
de Deuda**

Impuesto Resultante

110

S/ 0



Pagos Previos

111

S/ 0



Interes Moratorio

112

S/ 0



Total Deuda Tributaria

113

S/ 0



Importe a Pagar

115

S/ 0



< Anterior

+ Agregar a bandeja

Validar



Bandeja de Presentación/Pagos ▾

✉ Buzón Electrónico

★ Favoritos ▾

🖨 Imprimir

Bienvenido MENDIVIL JIMENEZ JHONNY GILBERTO

Domicilio: Habido

Salir

Renta Segunda Categoría (Formulario 1665)

Número de Orden : 200056720

RUC :

Razón social :

Periodo : 01/20

Tributo : 030201-2DA. CATEGOR.-CTA.PROPIA

Tipo de Operación : Enaj. Inmuebles

Importe pagado : S/. 0

Reglas aplicables en la enajenación de inmuebles o derechos sobre los mismo (Art 53-B Reglamento de la LIR)

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.

Reglas aplicables los Notarios en la enajenación de inmuebles o derechos sobre los mismo (Art 53-B)

El Notario deberá:

- Verificar que el comprobante o formulario de pago que acredite el pago del Impuesto corresponda al número del Registro único de Contribuyentes del enajenante.
- Insertar los documentos o formulario de pago del IR en la escritura Publica
- Archivar junto con el formulario registral el comprobante o formulario de pago del IR
- Se prohíbe de elevar a escritura publica la minuta respectiva, cuando el enajenante no presente el comprobante o formulario de pago del IR

COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

Base Legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53°B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE

PERSONA NATURAL

☐

SOCIEDAD CONYUGAL

☐

SUCESIÓN INDIVISA

☐

APELLIDOS Y NOMBRES :

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

CÓNYUGE (Sólo en el caso en que tampoco se encuentre obligado a efectuar el pago del impuesto)

APELLIDOS Y NOMBRES :

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO



COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

Base legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53°B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta

I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENTE

PERSONA NATURAL ☒ SOCIEDAD CONYUGAL ☐ SUCESIÓN INDIVISA ☐

APELLIDOS Y NOMBRES: MARTINES, ENRIQUE

NÚMERO DE RUC	TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla)	NÚMERO DE DOCUMENTO
10102528379	1	10252837

CÓNYUGE (Sólo en el caso en que tampoco se encuentre obligado a efectuar el pago del impuesto)

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC	TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla)	NÚMERO DE DOCUMENTO

II. DATOS DEL REPRESENTANTE

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC	TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla)	NÚMERO DE DOCUMENTO

III. DATOS DEL ADQUIRENTE

APELLIDOS Y NOMBRES: MAMANI, WILLIAM

NÚMERO DE RUC	TIPO DE DOCUMENTO (Ver tabla)	NÚMERO DE DOCUMENTO
10000487368	1	00048736

IV. DATOS DEL ADQUIRENTE

DISTRITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN
CHORILLOS	LIMA	LIMA	AV. LIBERTAD 721

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD SI ☐ NO ☒

V. DE LA ENAJENACIÓN

VALOR DE LA VENTA MONEDA

FECHA COSTO COMPUTABLE MONEDA

VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA

LA GANANCIA DE CAPITAL
PROVENIENTE DE LA ENAJE-
NACIÓN CONSTITUYE RENTA
DE TERCERA CATEGORÍA

☐

EL INMUEBLE ENAJENA-
DO ES CASA HABITACIÓN
DEL ENAJENANTE

☐

NO EXISTE IMPUESTO A
PAGAR

☒

LA PRESENTE COMUNICACIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA

APELLIDOS Y NOMBRES: ENAJENANTE
O REPRESENTANTE LEGAL

FECHA: 30 / 03 / 2010


FIRMA

TABLA 1 TIPOS DE DOCUMENTO

1. D.N.I. / L.E
4. CARNÉ DE EXTRANJERÍA
5. PASAPORTE
- A. CÉDULA DIPLOMÁTICA

IMPORTANTE:

- Cuando el enajenante tenga número de RUC deberá necesariamente consignar este número de documento.
- Cuando la sucesión indivisa no se encuentre obligada a obtener RUC, en los datos de identificación del enajenante se deberá consignar los datos de identificación del causante.

Habitualidad en la enajenación de bienes por personas naturales

Ley 29492 Sustituye Art 4 Ley IR

- **"Artículo 4°.- Se presumirá que existe habitualidad en**
- la enajenación de inmuebles efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable.

No califica para la habitualidad la enajenación

- **estacionamiento vehicular** a exclusividad
- **cuarto de depósito**, siempre que el enajenante haya sido o sea, al momento de la enajenación, propietario de un inmueble destinado a un fin distinto a los anteriores, y que junto se encuentren ubicados en una misma edificación y estén comprendidos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado Ley núm. 27157, Ley de Regularización de Edificaciones

- Este régimen se aplicará aun cuando los inmuebles se enajenen por separado, a uno o varios adquirentes e incluso, cuando el inmueble destinado a un fin distinto no se enajene.
- La condición de habitualidad deberá verificarse en cada ejercicio gravable.
- Alcanzada la condición de habitualidad en un ejercicio, ésta continuará durante los dos (2) ejercicios siguientes. Si en alguno de ellos se adquiriera nuevamente esa misma condición, ésta se extenderá por los dos (2) ejercicios siguientes.

No se consideran habituales

- Las transferencias fiduciarias
- Las enajenaciones de inmuebles efectuadas a través de Fondos de Inversión y Patrimonios Fideicometidos de Sociedades Titulizadoras y de Fideicomisos Bancarios, sin perjuicio de la categoría de renta que sean atribuidas por dichas enajenaciones.
- Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte.
- La enajenación de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal.

Artículo 28° de la LIR - Rentas de tercera categoría

- d) Las ganancias de capital y los ingresos por operaciones habituales a que se refieren los artículos 2° y 4° de esta Ley, respectivamente. En el supuesto a que se refiere el artículo 4° de la Ley, constituye renta de tercera categoría la que se origina a partir de la tercera enajenación, inclusive.

Impuesto a la Renta de Segunda Categoría No Domiciliados

SUJETO NO DOMICILIADO

- Todas las personas naturales (excepto las que desempeñan en el extranjero funciones de representación o cargos oficiales y que hayan sido designadas por el Sector Público Nacional), perderán su condición de domicilio cuando adquieran la residencia en otro país y hayan salido del Perú.
- La condición de residente en otro país se acredita con la visa correspondiente o con contrato de trabajo por un plazo no menor de un año, visado por el Consulado Peruano, o el que haga sus veces.

- Asimismo cuando en el supuesto que no pueda acreditarse la condición de residente en otro país, las personas naturales mantendrán su condición de domiciliadas en tanto no permanezcan ausentes del país más de ciento ochenta y tres (183) días calendario dentro de un periodo cualquiera de doce (12) meses.
- Los peruanos que hubieren perdido su condición de domiciliados la recobrarán en cuanto retornen al país, a menos que lo hagan en forma transitoria permaneciendo en el país ciento ochenta y tres (183) días calendario o menos dentro de un periodo cualquiera de doce (12) meses.

Enajenación de Inmuebles por no domiciliados

Tasa del Impuesto

- Artículo 54º de la LIR. Las personas naturales y sucesiones indivisas no domiciliadas en el país estarán sujetas al Impuesto por sus rentas de fuente peruana con la siguiente tasa:
 - **Rentas provenientes de enajenación de inmuebles.**
5% (antes 30%)

Inciso b) del artículo 54º, modificado por el artículo 3º del Decreto Legislativo N° 1258, publicado el 8.12.2016, vigente desde el 1.1.2017

Nacimiento de la Obligación Tributaria

- 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.
- Para efectos de la retención, se considera renta neta, sin admitir prueba en contrario, el importe que resulte de deducir la recuperación de capital invertido, que vendría ser la deducción del costo de computable
- Para ello, el no domiciliado deberá de conseguir que la Sunat certifique previamente la información sobre el **capital invertido** que éste le proporciona, para ello deberá de cumplir con los requisitos que dispone el artículo 57º del Reglamento de la LIR.

Recuperación de Capital Invertido

- **Requisitos**

- Presentar una solicitud pidiendo la emisión de certificación a efectos de la recuperación de capital invertido, firmada por el contribuyente no domiciliado o su representante legal.
- También se debe presentar la información y documentación sustentatoria que permita identificar y acreditar el valor de los bienes o derechos que se enajenen o se fueran a enajenar por los cuales se solicita la certificación

- **Costo**

- Gratuito.

- **Calificación**

- El procedimiento materia de análisis se califica a través de la evaluación previa, considerándose la figura del silencio administrativo positivo, lo cual determina que si al vencimiento del plazo que tiene la Administración Tributaria de poder dar respuesta a la solicitud presentada por el sujeto no domiciliado, que es de treinta (30) días hábiles, no hay un pronunciamiento por escrito, se entiende que el pedido presentado por el sujeto no domiciliado ha sido aceptado, ello en aplicación del denominado silencio administrativo positivo.

Requisitos ante el Notario Público

Art 76°A de la LIR

- a) El adquirente deberá presentar la constancia de pago que acredite el abono de la retención con carácter definitivo a que se refiere el presente artículo.
 - b) El enajenante deberá:
 - i. Presentar la certificación emitida por la SUNAT para efectos de la recuperación del capital invertido o, en su defecto;
 - ii. Acreditar que han transcurrido más de treinta (30) días hábiles de presentada la solicitud, sin que la SUNAT haya cumplido con emitir la certificación antes señalada.
- De no cumplir lo señalado, no procederá la deducción del capital invertido

Presentación y Pago

- Formulario Virtual 617 o el formulario 1662 Boleta de Pago
 - a) Numero de RUC
 - b) Código Tributario que corresponde al mes en que percibe la renta.
 - c) Código del tributo **3062** – Retención No Domiciliados
 - d) Importe a pagar, esto es monto del impuesto.

SÓLO PARA SER USADO COMO BORRADOR

GUÍA PARA PAGOS VARIOS



Utilice esta guía sólo si es **MEDIANO O PEQUEÑO CONTRIBUYENTE**

MARQUE LO QUE DESEA PAGAR:

- ☒ **TRIBUTOS** (incluye ÓRDENES DE PAGO Y RESOLUCIONES)
- ☐ **MULTAS** (incluidas las del Nuevo Régimen Único Simplificado)
- ☐ **COSTAS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS**
- ☐ **FRACCIONAMIENTOS** (ART. 36° CÓDIGO TRIBUTARIO, D.LEG. 848, PERT, PERTA, REFT, SEAP, RESIT)

DATOS NECESARIOS PARA REALIZAR EL PAGO EN TODOS LOS CASOS

NÚMERO RUC

10100377441

PERÍODO TRIBUTARIO

Mes	Año
07	2016

CÓDIGO DE TRIBUTO, CONCEPTO
O MULTA

(ver tabla al dorso)

3062

IMPORTE A PAGAR SIN
DECIMALES

#####.00

IMPORTANTE:

1. Si realiza pago por **MULTAS** verifique si debe consignar adicionalmente información en el rubro Tributo Asociado a la Multa (ver tabla al dorso).
2. **SÓLO** si realiza pago por fracc. Art. 36° Código Tributario, costas o gastos, indique el número de documento.

DATOS ADICIONALES POR TIPO DE PAGO

TRIBUTO ASOCIADO A LA MULTA

CÓDIGO DE TRIBUTO ASOCIADO
(ver tabla al dorso)

Consigne información en este rubro sólo si el código de la multa corresponde a cualquiera de los siguientes: 6041; 6441; 6051; 6451; 6061; 6461; 6064; 6464; 6071; 6471; 6072; 6472; 6089; 6489; 6091; 6491; 6111; 6411 ó 6113.

NÚMERO DE DOCUMENTO

NÚMERO DE
DOCUMENTO

Consigne el **NÚMERO DE DOCUMENTO** si efectúa pagos por alguno de los siguientes códigos o conceptos:

- **FRACC. ART. 36° DEL C. T.** (8021; 5216; 5315 ó 5031) consigne el Número de Resolución que aprueba el Fraccionamiento.
- **COSTAS** (5224; 8061 ó 8063) consigne el Nro Expediente de Cobranza Coactiva.
- **GASTOS** (Código de tributo 5225; 8062; 8064 ó 8091): Número Resolución.

VER TABLA DE CÓDIGOS DE TRIBUTOS DE USO FRECUENTE AL DORSO



IGV - Otras rentas

v. 2.3

Nro.Doc.:

Nombre :

Período :

Form. : 0617 F1: Ayuda



Jhonny Mendivil

