

14 FEB. 2024

15:46

**PROYECTO DE LEY QUE REGULA EL
PAGO DE IMPUESTOS JUSTOS POR EL
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES –
ARRENDAMIENTO JUSTO**

El grupo parlamentario Fuerza Popular, a iniciativa del congresista **EDUARDO ENRIQUE CASTILLO RIVAS**, en el ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de República, propone el siguiente proyecto de ley:

**LEY QUE REGULA EL PAGO DE IMPUESTOS JUSTOS POR EL
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES – ARRENDAMIENTO JUSTO**

Artículo 1.- Tratamiento tributario de las Rentas de Primera Categoría

Se modifica el nacimiento de la obligación tributaria para las rentas calificadas como de primera categoría en el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo N.º 179-2004-EF.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

La presente Ley es de aplicación obligatoria a todas las rentas calificadas como rentas de primera categoría, conforme lo establece el artículo 23 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo N.º 179-2004-EF, que define a las rentas de primera categoría.

Artículo 3.- Modificación del literal b) del artículo 57 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo N.º 179-2004-EF

Se modifica el literal b) del artículo 57 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta Decreto Supremo N.º 179-2004-EF, el que quedará redactado de la manera siguiente:

"Artículo 57.- A los efectos de esta Ley, el ejercicio gravable comienza el 1 de enero de cada año y finaliza el 31 de diciembre, debiendo coincidir en todos los casos el ejercicio comercial con el ejercicio gravable, sin excepción.

Las rentas se imputan al ejercicio gravable de acuerdo con las siguientes normas:

(....)

b) Las rentas de primera categoría se imputan al ejercicio gravable en que se perciban.
(....)

Artículo 4.- Vigencia

La presente Ley entra en vigencia el primer día del año siguiente al de la publicación en el diario oficial.

Lima, 13 de febrero de 2024



Firmado digitalmente por:
OLIVOS MARTINEZ Leslie
Vivian FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/02/2024 09:41:58-0500



Firmado digitalmente por:
CASTILLO RIVAS Eduardo
Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/02/2024 16:11:07-0500



Firmado digitalmente por:
ROSPIGLIOSI CAPURRO
Fernando Miguel FAU 20161749126
soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/02/2024 10:24:13-0500



Firmado digitalmente por:
AGUINAGA RECUENCO
Alejandro Aurelio FAU 20161749126
soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/02/2024 08:58:10-0500



Firmado digitalmente por:
MOYANO DELGADO Martha
Lupé FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/02/2024 10:10:06-0500



Firmado digitalmente por:
CHACON TRUJILLO Nilza
Merly FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10/02/2024 00:35:07-0500



Firmado digitalmente por:
ALEGRIA GARCIA Luis
Arturo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 14/02/2024 14:09:14-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proyecto de ley en estudio propone una modificación esencial en la legislación tributaria peruana, específicamente en lo que respecta al Impuesto a la Renta de Primera Categoría para los ingresos provenientes del arrendamiento de inmuebles. Lo que se busca es corregir el error normalizado por el Decreto Legislativo 1425¹, vigente desde el 01 de enero de 2019, que introdujo modificaciones significativas en la Ley del Impuesto a la Renta, particularmente en lo que respecta a la formalización del criterio del devengo como base para la determinación de la obligación tributaria en casos específicos, incluyendo las rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles.

Cabe señalar que el criterio del devengo, tal como se consolida en este decreto, implica que los ingresos se consideran generados para efectos tributarios en el momento en que se produce el derecho a percibirlos, independientemente de la fecha en que efectivamente se cobren o reciban. En términos prácticos, esto significa que los propietarios de inmuebles arrendados deben declarar y pagar el impuesto correspondiente a estos ingresos desde el momento en que se generan los alquileres (obligación tributaria), aunque estos no hayan sido efectivamente percibidos o cobrados.

Este escenario se debe contrastar con una realidad palpable: el 16,3% de las viviendas en el Perú son alquiladas según INEI², es decir, 1 millón 256 mil 520 de propietarios de predios están en una potencial posición financiera desventajosa, enfrentándolos a una presión fiscal que no corresponde con su realidad económica, pues deben adelantar el pago de impuestos sin haber recibido el dinero del alquiler, lo que genera un desfase entre sus obligaciones tributarias y su flujo de caja real. Esta situación es particularmente crítica para aquellos propietarios que dependen del ingreso por alquileres como su principal, o incluso única, fuente de ingresos.

ARRENDAMIENTO DE PREDIOS

El alquiler, arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles usualmente se formaliza mediante contratos de alquiler, que establecen el plazo y el monto del alquiler, entre otras condiciones del arrendamiento. Este documento acredita el periodo en que el inmueble ha estado arrendado o subarrendado. La ley vigente

¹ https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Decretos/Legislativos/2018/01425.pdf

² <https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/en-el-pais-existen-mas-de-diez-millones-de-viviendas-particulares-censadas-10893/>

de la Ley del Impuesto a la Renta - LIR, establece que el monto del arrendamiento por año no podrá ser inferior al 6% del valor del predio, según el Autoevaluó, salvo los inmuebles del sector público u otros como bibliotecas, zoológicos.

CANTIDAD DE CONTRIBUYENTES REGISTRADOS EN ALQUILERES

De acuerdo a la información pública de SUNAT a noviembre de 2023, última cifra pública, hay 259 mil contribuyentes que perciben rentas por arrendamiento. Como se aprecia en el cuadro siguiente, el crecimiento del número de contribuyentes ha sido continuo en los últimos años, salvo a diciembre del 2021 que cayó en - 3.7%, cifra que se ha revertido el 2022 y 2023 que subió en 2.8% y 5.8% respectivamente.

Cuadro 1: Cantidad de arrendadores y tasas de crecimiento - SUNAT

	Dic. 2018	Dic. 2019	Dic. 2020	Dic. 2021	Dic. 2022	Nov. 2023
Cantidad en miles	233.7	234.4	247.7	238.5	245.2	259.5
% anual de crecimiento		0.3%	5.6%	-3.7%	2.8%	5.8%

Fuente: SUNAT

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LAS RENTAS POR ARRENDAMIENTO DE PREDIOS

La Ley del Impuesto a la Renta (LIR) en su artículo 23 define al arrendamiento y subarrendamiento de predios, como rentas de primera categoría, a los ingresos que obtenga las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedad conyugal producto de:

- Arrendamiento de predios
- Subarrendamiento de predios
- Valor de las mejoras
- Cesión de bienes y derechos
- Cesión gratuita de predios

Así lo define el artículo 23 de la LIR:

"Artículo 23°.- Son rentas de primera categoría:

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" (subrayado nuestro)

La obligación tributaria actualmente nace con el Devengo de las Rentas

El artículo 57 de la LIR dispone que las rentas por arrendamiento se consideran producidas en el mes en que se devenguen, lo que quiere decir, cuando se genera el derecho al cobro, por lo que la obligación a la declaración y pago del impuesto es cuando venzan en cada mes arrendado, independiente que la renta se haya generado o no.

El literal b) del artículo 57 de la LIR, señala que las rentas se imputan al ejercicio gravable en que se devenguen:

"b) Las rentas de primera categoría se imputan al ejercicio gravable en que se devenguen, teniendo en cuenta lo dispuesto en el segundo y tercer párrafos del inciso a) del presente artículo." (subrayado nuestro)

MECANISMOS DE PRESUNCION QUE ESTABLECE LA LIR

La LIR establece 2 mecanismos para determinar la base imponible del impuesto a la renta, solo para fines tributarios:

Presunción de la Renta mínima:

El artículo 23 de la LIR, establece como mecanismo presunto, una renta mínima, cuya base imponible presunta para fines tributarios es del 6% del valor del predio según el autoavalúo, es decir, si bien las partes pueden acordar pagos de alquiler menores a dicho valor, para fines del impuesto la renta imponible debe ser como mínimo el 6% del Autoavalúo.

"Artículo 23°.- Son rentas de primera categoría:

(....)

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" (subrayado nuestro)

Presunción de la Renta Ficta:

El literal b) del artículo 23 de la LIR, establece un mecanismo presunto, cuando los predios se hayan cedido a título gratuito según acuerdo entre las partes, para fines tributarios, se dispone un pago mínimo que debe considerar como renta presunta por arrendamiento el 6% del valor del predio según lo declarado el autoavalúo.

La presunción también considera que la Administración Tributaria presume que los predios están ocupados todo el año, salvo prueba en contrario.

"d) La renta ficta de predios cuya ocupación hayan cedido sus propietarios gratuitamente o a precio no determinado.

La renta ficta será el seis por ciento (6%) del valor del predio declarado en el auto avalúo correspondiente al Impuesto Predial.

*La presunción establecida en el párrafo precedente, también es de aplicación para las personas jurídicas y empresas a que se hace mención en el inciso e) del Artículo 28° de la presente Ley, respecto de predios cuya ocupación hayan cedido a un tercero gratuitamente o a precio no determinado. **Se presume que los predios han estado ocupados durante todo el ejercicio gravable, salvo demostración en contrario a cargo del locador,** de acuerdo a lo que establezca el Reglamento" (subrayado nuestro)*

Cálculo del Impuesto a la Renta por Arrendamiento

El artículo 52 A de la LIR, dispone que el impuesto por el alquiler de predios, a cargo de las personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades conyugales que arriendan inmuebles, determinan el impuesto aplicando la tasa de 6,25% sobre sus rentas netas del capital.

"Artículo 52°-A.- El impuesto a cargo de personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, domiciliadas en el país, se determina aplicando la tasa de seis coma veinticinco por ciento (6,25%) sobre sus rentas netas del capital.

Tratándose de la renta neta de capital originada por la enajenación de los bienes a que se refiere el inciso a) del artículo 2° de esta Ley, la tasa a que se refiere el párrafo anterior se aplicará a la suma de dicha renta neta y la renta de fuente extranjera a que se refiere el segundo párrafo del artículo 51° de esta ley" (subrayado nuestro).

Ejemplo de Pagos Mensuales

De acuerdo al artículo 52 se aplica el siguiente procedimiento:

Renta Bruta (RB) = 100%

Renta Neta (RN) = 100% RB - 20% RB

Renta Neta (RN) = (100% - 20%) RB

Renta Neta = 80% RB

La tasa del impuesto a la Renta aplicable a esta categoría sería de:

Pago mensual = 5% Renta Bruta

PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley tiene como objetivo principal reformar este aspecto de la LIR, estableciendo que el impuesto a la renta por arrendamiento de inmuebles se genere y sea exigible únicamente en el momento en que el alquiler es efectivamente cobrado o percibido por el arrendador. Este cambio legislativo busca alinear la legislación tributaria con los principios de equidad y capacidad contributiva, garantizando que solo se tribute sobre ingresos reales y efectivamente recibidos.

Es pertinente destacar que la propuesta de este proyecto de ley se alinea con prácticas tributarias internacionales. En muchos sistemas tributarios, el principio de cobro efectivo es la norma para el tratamiento de ingresos por el obligado tributario, ya que refleja de manera más precisa su capacidad contributiva. La adopción de este enfoque en Perú no solo armonizaría la legislación nacional con estándares internacionales, sino que también promovería un entorno más amigable y competitivo para la inversión inmobiliaria.

PROPUESTA LEGISLATIVA

La regla actual, es que se consideran producidas en el período en que se DEVENGUEN, es decir cuando se genera el derecho al cobro, independientemente que la renta se haya cobrado o no. Nuestra propuesta cambia precisamente ese extremo.

De acuerdo al objeto de la iniciativa legislativa, la fórmula legal dispuesta en el artículo 3 del proyecto de ley, modifica el literal b) del artículo 57 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo 179-2004-EF, disponiendo que las rentas de primera categoría se imputan al ejercicio gravable en que se

PERCIBAN. Lo que significa: cuando se haya cobrado total o parcialmente la renta respectiva.

Esta disposición es de aplicación obligatoria a todas las rentas calificadas como rentas de primera categoría, conforme lo establece el artículo 23 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta Decreto Supremo 179-2004-EF, que define a las rentas de primera categoría. Asimismo, entra en vigencia el primer día del año siguiente al de la publicación de la Ley.

PROTECCIÓN AL CONTRIBUYENTE Y JUSTICIA FISCAL

El cambio propuesto representa un avance significativo en la protección de los derechos del contribuyente y en la promoción de la justicia tributaria. Al vincular la obligación tributaria con el efectivo flujo financiero, se evita someter a los contribuyentes a presiones financieras injustas que pueden surgir al tener que adelantar el pago de impuestos sobre ingresos aún no recibidos. Este ajuste normativo es particularmente relevante en casos de morosidad o incumplimiento por parte de los arrendatarios, situaciones comunes que pueden poner en riesgo la viabilidad económica de los propietarios.

Asimismo, la reforma propuesta tiene un potencial impacto positivo tanto en la economía como en el ámbito social. Al reducir la presión financiera sobre los propietarios, se favorece la inversión en el sector inmobiliario y se estimula el mercado de arrendamientos, lo cual puede contribuir a la dinamización del sector y a la generación de empleo. Además, al facilitar la gestión de los ingresos por arrendamiento, se promueve la accesibilidad a la vivienda, especialmente para aquellos sectores de la población que dependen del mercado de alquileres como su principal opción de acceso a un hogar.

Cabe señalar que la reforma sugerida es económicamente racional y técnicamente justificada. Al adoptar el principio de cobro efectivo, se establece un sistema más alineado con la realidad económica de las transacciones inmobiliarias. Además, esta modificación podría resultar en una administración tributaria más eficiente, al simplificar el seguimiento y la verificación de los ingresos por arrendamiento, lo que a su vez podría mejorar la precisión y eficacia en la recaudación de impuestos.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO:

Beneficios potenciales:

Equidad Tributaria:

- Alinear el cobro del impuesto con los ingresos reales, lo cual es más justo y equitativo.
- Reducción de la carga financiera sobre propietarios que no han recibido el pago.

Armonización con estándares Internacionales:

- Mayor atractivo para inversión inmobiliaria.
- Promoción de un ambiente competitivo a nivel internacional.

Protección al Contribuyente:

- Evita presiones financieras por adelanto de impuestos sobre ingresos no recibidos.
- Beneficia a propietarios con inquilinos morosos o incumplidos.

Impacto Económico y Social:

- Ayudará a formalizar las transacciones relacionadas con arrendamiento de inmuebles que se desincentivan por las trabas normativas y barreras tributarias injustas que hoy existen.
- Estimulación del mercado inmobiliario y del sector de arrendamientos.
- Potencial generación de empleo y dinamización económica.
- Facilitación en la gestión de ingresos para propietarios, promoviendo accesibilidad a la vivienda.

Costos del Proyecto:

Administración Tributaria:

- Posible necesidad de ajustar sistemas y procesos para el nuevo enfoque tributario a cargo de SUNAT.
- Riesgo de disminución temporal de la recaudación durante el período de transición.

Comportamiento del Contribuyente:

- Necesidad de promover la cultura tributaria y el cumplimiento voluntario.

Contraste de costos versus beneficios:

- El cambio propuesto parece tener más beneficios que costos, particularmente en términos de justicia fiscal y protección al contribuyente.
- Los beneficios económicos y sociales potenciales justifican la inversión en ajustes administrativos y cambios normativos.
- Es fundamental considerar medidas de acompañamiento para asegurar una transición suave y mantener la recaudación fiscal.

- La educación y comunicación con los contribuyentes serán clave para maximizar el cumplimiento y minimizar las prácticas evasivas.

La reforma propuesta para el Impuesto a la Renta de Primera Categoría por arrendamiento de inmuebles redunda en un sistema tributario más justo, alineado con la realidad económica y con estándares internacionales, favoreciendo así la protección del contribuyente y la justicia fiscal. No obstante, será esencial una implementación cuidadosa y estrategias para educar a los contribuyentes y garantizar una transición eficiente. Cabe mencionar que esta propuesta lo único que busca es que diferir el momento del pago de la obligación tributaria, es decir, cambiar el sistema de pre pago o pago por adelantado pese a no haber cobrado la renta derivada del alquiler por el sistema de pago de la obligación tributaria cuando el ingreso haya sido realmente percibido por el obligado tributario (propietario de inmueble). Este mismo criterio ya se aplica para las otros tipo de renta, por ejemplo, como aquellas derivadas del ejercicio profesional o de la prestación subordinada de servicios (cuarta y quinta categoría).

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La implementación de la propuesta para modificar el tratamiento tributario de las rentas de primera categoría por arrendamiento de inmuebles en Perú, reemplazando el principio del devengo por el de cobro efectivo, tendría efectos significativos en la normativa nacional.

Esta modificación aliviaría la carga financiera de más de un millón de propietarios, al sincronizar sus obligaciones tributarias con sus ingresos reales, mejorando así su flujo de caja. Además, promovería la equidad tributaria, al gravar ingresos efectivamente percibidos en lugar de ingresos teóricamente devengados. Este cambio podría incentivar la formalización de contratos de arrendamiento y potencialmente aumentar la recaudación fiscal a largo plazo. También simplificaría la administración tributaria, facilitando el cumplimiento por parte de los contribuyentes.

En cuanto a efectos sobre el sistema jurídico en sí, se trata de una ley de artículo único que modifica un inciso de la Ley del Impuesto a la Renta. No deroga otras disposiciones de la ley ni de otras leyes. Y en cuanto a la vigencia, esta debe iniciarse con el año fiscal, siguiendo estrictamente la regla de periodicidad anual de dicho impuesto.

RELACION CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La propuesta de reformar el tratamiento fiscal de las rentas de primera categoría por arrendamiento se alinea estrechamente con los principios establecidos en el Acuerdo Nacional Peruano. Este cambio normativo refleja un compromiso con la promoción de la equidad y justicia social, principios fundamentales del Acuerdo Nacional, al asegurar que los impuestos se paguen en función de los ingresos reales y efectivamente recibidos, respetando así la capacidad contributiva de los ciudadanos.

Además, la propuesta fomenta el desarrollo económico inclusivo y sostenible, otro pilar del Acuerdo Nacional, al mejorar las condiciones financieras para pequeños y medianos propietarios, lo cual puede incentivar la inversión en el sector inmobiliario y dinamizar el mercado de arrendamiento. Este enfoque también estimula la formalización de contratos de alquiler, contribuyendo a una mayor transparencia y eficiencia en el sector.

Por otro lado, la propuesta promueve el Estado democrático y eficiente, un objetivo clave del Acuerdo, mediante la simplificación de la administración tributaria y la facilitación del cumplimiento fiscal. En última instancia, esta reforma tributaria se alinea con el espíritu del Acuerdo Nacional de construir un Perú más justo, equitativo y con oportunidades para todos sus ciudadanos, asegurando que las políticas tributarias reflejen y respeten la realidad económica y social del país.

En cuanto a la Agenda Legislativa³, esta iniciativa encuentra relación con el ítem N° 110, que establece políticas tributarias en el marco del estado justo y equitativo; entre otros.

³ Disponible en: <https://www.congreso.gob.pe/Docs/DGP/DIDP/files/resoluci%C3%B3n-legislativa-agenda-legislativa.pdf>