



ALEJANDRO SOTO REYES

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario de la consolidación de nuestra Independencia y de la
conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Proyecto de Ley N° 7453/2023-CR



PROYECTO DE LEY QUE DISPONE LA
EXONERACIÓN DEL PAGO DEL
IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS
A PERSONAS JURÍDICAS RESPECTO
DE LOS DEPÓSITOS EN GARANTÍA
OTORGADOS POR ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES

El congresista de la República que suscribe, **ALEJANDRO SOTO REYES**, integrante del **Grupo Parlamentario Alianza para el Progreso**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política y los artículos 74 y 75 del Reglamento, propone el siguiente **PROYECTO DE LEY**:

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE DISPONE LA EXONERACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS A PERSONAS JURÍDICAS RESPECTO DE LOS DEPÓSITOS EN GARANTÍA OTORGADOS POR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto modificar el artículo 2 del Decreto Supremo 055-99-EF, Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Artículo 2. Finalidad

La presente ley tiene por finalidad mejorar la posición de personas jurídicas en calidad de arrendatarios frente a los depósitos por concepto de garantía de arrendamiento de bienes inmuebles.

Artículo 3. Modificación del literal a) del artículo 2 del Decreto Supremo 055-99-EF, Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo

Se modifica el literal a) del artículo 2 del Decreto Supremo 055-99-EF, Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, en los siguientes términos:

"Artículo 2.- CONCEPTOS NO GRAVADOS

No están gravados con el Impuesto:

- a) El arrendamiento y demás fórmulas de cesión en uso de bienes muebles e inmuebles, siempre que el ingreso constituya renta de primera o segunda categorías gravadas con el Impuesto a la Renta. **Así también, los depósitos por concepto de garantía correspondientes al alquiler de bienes inmuebles por parte de personas jurídicas.**

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ÚNICA. La presente modificación entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 15 de marzo de 2024



Firmado digitalmente por:
JULON IRIGOIN Eva Edhit
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/03/2024 17:38:53-0500



Firmado digitalmente por:
RUIZ RODRIGUEZ Magaly
Rosmery FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/03/2024 15:40:19-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAMDES Eduardo
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/03/2024 13:37:51-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAMDES Eduardo
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/03/2024 13:37:59-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelso
Manuel FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/03/2024 15:38:06-0500



Firmado digitalmente por:
SOTO REYES Alejandro FAU
20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 26/03/2024 11:04:10-0500



Firmado digitalmente por:
HEIDINGER BALLESTEROS
Nelcy Lidia FAU 20161740126
soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 26/03/2024 11:29:32-0500

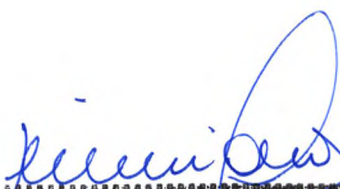


CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **04** de **abril** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 7453/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

- 1. ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA.**


.....
GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTO

La Constitución Política del Perú, en su artículo 44, establece que es deber del Estado promover el bienestar general de la población:

"Artículo 44.

Son deberes primordiales del Estado: defender la soberanía nacional; garantizar la plena vigencia de los derechos humanos; proteger a la población de las amenazas contra su seguridad; y **promover el bienestar general** que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación.

Asimismo, es deber del Estado establecer y ejecutar la política de fronteras y promover la integración, particularmente latinoamericana, así como el desarrollo y la cohesión de las zonas fronterizas, en concordancia con la política exterior." ¹ (Resaltado agregado)

En este contexto, la implementación de medidas tributarias es indudablemente necesaria para cumplir con los referidos deberes estatales, tales como adecuar mediante reglas equitativas y razonables los pagos que se realizan mediante el Impuesto General a las Ventas (IGV).

Situación actual

El contexto en el que se desarrolla actualmente el Impuesto General a las Ventas (IGV) radica en que a toda compra de bienes o servicios que se realiza, se carga un monto adicional llamado IGV. En tal sentido, puede señalarse lo siguiente:

"Conocer todo lo relacionado al Impuesto General a las Ventas (IGV) es importante no solo para los profesionales que trabajan con temas relacionados a las finanzas, sino también para todas las personas porque este impuesto está presente en nuestros consumos diarios.

El Impuesto General a las Ventas (IGV) es un tributo orientado a ser asumido por el consumidor final, encontrándose normalmente en el precio de compra de los productos que adquiere.

El IGV es un tributo que grava toda comercialización de venta de bienes y servicios que se realizan en Perú. En otros países se le conoce como Impuesto al Valor Agregado (IVA).

¿Qué tipo de tasa se aplica por el IGV?

El IGV en Perú es del 18%, el cuarto más alto en toda América Latina.

Este impuesto es establecido por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat). Para el 2021, la Sunat estableció una tasa del 16% en las operaciones gravadas con el IGV y a dicho monto se le aplica una tasa del 2% del Impuesto de Promoción Municipal (IPM), es decir, a cada operación da se le aplica un total de 18%.

Tipos de IGV

- **IGV por cobrar:** Es el porcentaje que el comerciante tiene derecho a recuperar en todas las ventas que realiza.

- **Por pagar:** Es el impuesto final que el comerciante tiene derecho a cobrar a los consumidores en cada producto o servicio. Luego lo que obtenga de impuestos, deberá pagarlo al Estado.
- **Por acreditar:** Es el porcentaje proveniente de las compras que realiza una empresa, pero que todavía no han sido pagadas.
- **IGV por traslado:** Se aplica a las ventas a crédito, pero no se cobra sino hasta que se haga de forma física (con factura) al cliente.
- **IGV acreditable:** Se aplica a las empresas que realizan compras al contado a las que se les abona una parte del IGV acreditable en el caso de que devuelvan la mercancía o de que logren venderla con IGV incluido a sus clientes.

¿Qué bienes y servicios están afectos al IGV en Perú?

Dentro de los bienes y servicios afectos al IGV podemos encontrar:

- **Prestación o utilización de servicios:** los servicios que las personas realizan para otras en el país (donde esté domiciliado) y de la cual percibirán un ingreso. Esto es considerado como una renta categoría 3.
- **La venta de bienes muebles:** esto incluye transferencias de bienes a título oneroso, es decir, compraventas, permutas, expropiaciones, daciones en pago, adjudicaciones por remates. La prestación o utilización de servicios en el Perú.
- **Los contratos de construcción:** cuando se ejecutan contratos en territorio nacional sin importar su denominación o sujeto.
- **La primera venta de inmuebles:** se grava tanto la primera venta del inmueble como la posterior que realicen las empresas que están vinculadas a ese constructor.
- **La importación de bienes:** Si el bien es intangible y proviene del exterior, se aplicará el impuesto teniendo en cuenta las reglas de uso en el país.

¿Qué no está gravado por el IGV en Perú?

Lo que no grava el IGV es:

- El alquiler ni cualquier otra forma de traspaso de bienes o inmuebles, siempre y cuando el ingreso sea una renta de primera categoría o segunda categoría gravadas por el Impuesto de Rentas.
- Tampoco se grava el traspaso de bienes usados de personas naturales o jurídicas que no realicen ninguna actividad empresarial.
- En el caso de reorganización de empresas, el IGV no grava las transferencias que se realicen.
- Tampoco grava la importación de bienes donados a entidades religiosas, donaciones del exterior, bienes de uso personal o del hogar que se importen libres de derechos aduaneros.
- La compraventa de metales preciosos monetarios como el oro y la plata realizados con el Banco Central de Reserva del Perú, ni la adquisición o importación de monedas, billetes, cospeles y cuños en relación a este.

- Las transferencias o importaciones de bienes y prestaciones de servicios que realicen las Instituciones Educativas Públicas o Particulares y que sean exclusivamente para fines académicos.
- Los servicios de las Administradoras de Fondos de Pensiones Privadas.
- Los intereses y ganancias de capital generados por Cedés del Banco Central de Reserva.
- Bonos que emite el Banco Central de Reserva.
- Los juegos de azar."²

Ahora bien, con respecto al alquiler de bienes inmuebles, señala Antero Flores-Araoz lo siguiente en relación al depósito de garantía que entrega una persona jurídica al momento de realizar el arriendo de un bien inmueble:

"(...) Sin embargo para lo que son viviendas de alquiler, el Estado no hace lo suficiente para interesar al sector privado en tal temática, pues tiene régimen tributario dual, esto es, diferente si se trata de personas naturales, condóminos o sucesiones indivisas en que el IR por el arrendamiento, es flat en la tasa del 5% y no se paga el impuesto general a las ventas, que es del 18%. Tratándose de personas jurídicas que otorgan en arrendamiento predios para vivienda, el IR que sufragan por sus utilidades, previa deducción de gastos y provisiones, es en la tasa regular del 29.5% o la tasa diferenciada del 15% sobre utilidades; por cierto, muy superior al de las rentas de arrendamiento de predios que pagan las personas naturales.

En adición, las personas jurídicas gravan el IGV por la renta de arrendamientos. Pero aún hay más y para peor. Normalmente, el arrendatario entrega al arrendador un depósito de garantía del cual, al término del alquiler, se descontará la renta adeudada, así como los gastos de la reparación o restitución de lo dañado, e incluso de lo adeudado por gastos de mantenimiento en "propiedad horizontal" y arbitrios municipales. **Si el arrendador es persona jurídica, el depósito de garantía, por más absurdo que parezca, se afecta con el IGV, que, como repetimos es del 18%, aunque cuando se devuelva, se entregue la correspondiente nota de crédito**".³ (Resaltado nuestro)

En atención a ello, la presente propuesta busca mejorar la posición que asumen las personas jurídicas frente al acto jurídico que constituye el arrendamiento, principalmente cuando se afectan con el pago del Impuesto General a las Ventas en calidad de arrendatarios respecto del monto que se da como depósito en garantía. Establecer esta mejora permitirá una actividad comercial más fluida, ya que la exoneración de dicho impuesto promoverá un escenario con más facilidades al momento de realizar los contratos.

² Extraído de artículo web: <https://kambista.com/economia/que-es-el-igv/#:~:text=%C2%BFQui%C3%A9nes%20deben%20pagar%20el%20IGV,realicen%20importaciones%20afectas%20al%20impuesto.>

³ Extraído del artículo redactado por Antero Flores-Araoz: "Agenda legal pendiente respecto al arrendamiento y depósito de garantía" del diario El Peruano de fecha 11 de enero de 2024.

Cabe mencionar que los depósitos en garantía son la suma de dinero que se entrega al arrendador al firmar un contrato de arrendamiento, como garantía contra daños, incumplimiento de contrato o impagos:

"son la suma de dinero que se entrega al arrendador al firmar un contrato de arrendamiento, como garantía contra daños, incumplimiento de contrato o impagos por parte del arrendatario. Este depósito se suele reembolsar al final del contrato si no se han producido problemas o infracciones."⁴

En esta línea, qué sentido tendría gravar con el IGV al monto que se entrega por parte del arrendatario como depósito en garantía frente a cualquier adversidad mientras dure el contrato; puesto que, caso contrario el arrendatario devuelva la totalidad del monto del depósito de garantía al término del mismo, resultaría siendo un absurdo que haya tenido que ser gravado previamente con el impuesto; sin perjuicio de poder emitir una nota de crédito con el fin de no perjudicar al arrendatario constituido como persona jurídica.

II. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El proyecto de ley propone modificar el artículo 2 del Decreto Supremo 055-99-EF, Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, con el fin de exonerar del IGV a los montos otorgados por los arrendadores como depósitos en garantía respecto del contrato de arrendamiento celebrado con una persona jurídica.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente propuesta considera el siguiente cuadro de actores:

ACTORES	BENEFICIOS	COSTOS
Personas jurídicas legalmente constituidas	- Optimiza una mejor relación comercial al momento de celebrar contratos de arrendamiento. - Tratamiento equitativo en relación a la aplicación del IGV.	No aplica
Estado	Se procura mejor ejercicio de la potestad tributaria del Estado.	No aplica

Fuente: Elaboración propia

⁴ Extraído del artículo web: <https://blog.neivor.com/deposito-garantia-que-es-y-para-que-sirve#:~:text=Los%20dep%C3%B3sitos%20en%20garant%C3%ADa%20son,han%20producid o%20problemas%20o%20infracciones.>



Cabe mencionar que al establecer una mejora en cuanto a la exoneración del Impuesto general a las ventas, respecto del monto que entregan los arrendadores a los arrendatarios en su calidad de persona jurídica permitirá una actividad comercial más fluida, ya que se constituirá en un acto más célere al momento de dar por concluido el contrato de arrendamiento y su consecuente posibilidad de la devolución del depósito en garantía.

IV. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta legislativa guarda concordancia con la Política de Estado 19 del Acuerdo Nacional relativa a la "Desarrollo sostenible y gestión ambiental", la cual dispone lo siguiente:

"18. Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica.

Nos comprometemos a incrementar la competitividad del país con el objeto de alcanzar un crecimiento económico sostenido que genere empleos de calidad e integre exitosamente al Perú en la economía global. La mejora en la competitividad de todas las formas empresariales, incluyendo la de la pequeña y micro empresa, corresponde a un esfuerzo de toda la sociedad y en particular de los empresarios, los trabajadores y el Estado, para promover el acceso a una educación de calidad, un clima político y jurídico favorable y estable para la inversión privada así como para la gestión pública y privada. Asimismo, nos comprometemos a promover y lograr la formalización de las actividades y relaciones económicas en todos los niveles.

Con este objetivo el Estado: (a) consolidará una administración eficiente, promotora, transparente, moderna y descentralizada; (b) garantizará un marco legal que promueva la formalización y la competitividad de la actividad económica; (c) procurará una simplificación administrativa eficaz y continua, y eliminará las barreras de acceso y salida al mercado; (d) proveerá infraestructura adecuada; (e) promoverá una mayor competencia en los mercados de bienes y servicios, financieros y de capitales; (f) propiciará una política tributaria que no grave la inversión, el empleo y las exportaciones; (g) promoverá el valor agregado de bienes y servicios e incrementará las exportaciones, especialmente las no tradicionales; (h) garantizará el acceso a la información económica; (i) fomentará la investigación, creación, adaptación y transferencia tecnológica y científica; (j) facilitará la capacitación de los cuadros gerenciales y de la fuerza laboral; y (k) construirá una cultura de competitividad y de compromiso empresarial con los objetivos nacionales.

Asimismo, la presente propuesta guarda relación con el objetivo III: Competitividad en el país, Política de Estado 18 relacionada a la Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica, en el tema número 80 "Medidas para promover la productividad, competitividad y el desarrollo económico", de la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2023-2024, aprobada mediante Resolución Legislativa del Congreso 002-2023-2024-CR.