



GUSTAVO CORDERO JON TAY
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"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 QUE INAFECTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA PARA LOS CASOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA MODALIDAD DE DONACIÓN Y DE ESTA FORMA SE PUEDA DINAMIZAR ESTA FIGURA JURÍDICA TENIENDO EN CUENTA LA RECESIÓN ECONÓMICA QUE ATRAVIESA EL PAÍS.

El Grupo Parlamentario **ACCIÓN POPULAR**, a iniciativa del congresista **LUIS GUSTAVO CORDERO JON TAY**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en los artículos 22°, literal c), 67°, 74°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de Ley:

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE INAFECTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA PARA LOS CASOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA MODALIDAD DE DONACIÓN Y DE ESTA FORMA SE PUEDA DINAMIZAR ESTA FIGURA JURÍDICA TENIENDO EN CUENTA LA RECESIÓN ECONÓMICA QUE ATRAVIESA EL PAÍS

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto incorporar el literal h) en el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo 156-2004-EF, para que cuando se realice la transferencia de propiedad en la modalidad de donación se encuentre inafecta al pago del impuesto de alcabala.

Artículo 2. Incorporación del literal h) en el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo 156-2004-EF

Se incorpora el literal h) en el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo 156-2004-EF, con el siguiente texto:



GUSTAVO CORDERO JON TAY
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"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"

"Artículo 27.- Están inafectas del impuesto las siguientes transferencias:

- a) Los anticipos de legítima.
- b) Las que se produzcan por causa de muerte.
- c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- d) Las transferencias de aeronaves y naves.
- e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.
- f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.
- g) Las de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios.
- h) Las transferencias de la propiedad inmueble en la modalidad de donación."**

Lima, mayo de 2024

GUSTAVO CORDERO JON TAY

Vocero

Jorge Luis Flores Ancadi

Jorge Luis Flores Ancadi

Marlene Soto P.

Elvis Vergara M.

Wilson Soto P.



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **10** de **mayo** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 7804/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA; Y**
2. **DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN, GOBIERNOS LOCALES Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL ESTADO.**



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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

EL DERECHO DE PROPIEDAD

Nuestra Carta Política en su artículo 70, señala: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio."

El derecho de propiedad es un principio constitucional que fundamenta y sostiene, junto con otros - como la libertad de contratación o la seguridad jurídica - nuestro modelo de economía social de mercado, que se asienta en el reconocimiento de diferentes formas de propiedad¹.

El Código Civil en su artículo 923 define al derecho de propiedad: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley."²

Por su parte el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el EXP. N.º 03258-2010-PA/TC, AMAZONAS, en sus fundamentos 2 a 5, respecto del derecho de propiedad precisa:

"Derecho de propiedad

2. El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70º de la Constitución se reconozca que el "derecho de propiedad es inviolable" y que el "Estado lo garantiza".
3. Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70º de la

¹ Véase en: <https://andrescusi.wordpress.com/wp-content/uploads/2020/06/codigo-civil-comentado-tomo-v.pdf> Consultado el 26/04/2024

² Véase: <https://lpderecho.pe/derecho-propiedad-concepto-alcances-limites-jurisprudencia/> Consultado el 26/04/2023



GUSTAVO CORDERO JON TAY CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"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"

Constitución precise que el derecho de propiedad se "ejerce en armonía con el bien común". Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos.

4. En este orden de ideas, como ya este Tribunal lo ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N.º 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.
5. En consecuencia, el goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución."

Para Jorge Avendaño Valdez, la propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporeales (derechos).

Atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular:

- Usar: es servirse del bien. Uso de ropa (ponérsela cuando lo desea, vivienda (vivir en ella, si lo desea), vehículo (trasladarse de un lugar a otro cuando lo desee).
- Disfrutar: es explotar económicamente el bien que es objeto del derecho, percibir los frutos del bien, aprovecharlo económicamente (arrendar el bien).
- Disponer: es realizar un acto de disposición, transferir con absoluta libertad, sin interferencias y con sujeción a la ley, una o más atributos del derecho de propiedad.
- Reivindicar es recuperar el bien en poder de un tercero que lo posee de manera ilegítima. El ejercicio de mecanismos legales frente a la desposesión arbitraria del bien para reintegrarlo a la esfera de su patrimonio. Se trata más que de un atributo de una facultad conferida al titular del bien.

Los caracteres de la propiedad³:

- Es un derecho real; la propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.
- Es un derecho absoluto; porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Esto ya lo vimos: el propietario usa, disfruta y dispone.
- Es un derecho exclusivo; o excluyente, podría decirse mejor, porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros.
- Es un derecho perpetuo; significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción.

Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, ¿con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción.

TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El Código Civil al referirse a la transmisión de la propiedad inmueble, establece en su artículo 949:

"La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario."

³ Op. Cit.

MODALIDADES DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

En cuanto a las modalidades de transferir la propiedad el Código Civil Peruano, entre otras señala:

- La compraventa (artículos 1532 y siguientes del Código Civil)
- Dación en pago (artículos 1265 – 1266 del Código Civil)
- Anticipo de Legítima (artículos 831 del Código Civil)
- Permuta (artículos 1602 – 1603 del Código Civil)
- Donación (artículos 1621 y siguientes del Código Civil)

Siendo uno de los atributos de la propiedad el que su titular pueda disponer del bien con absoluta libertad, y siendo el objeto del presente proyecto de ley legislar respecto de la transferencia de propiedad inmueble en la modalidad de donación, nos ocuparemos de ella a continuación.

DONACIÓN

El artículo 1621 del Código Civil define a la donación de la siguiente manera:

"Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien."

La donación de propiedad es un acto jurídico mediante el cual una persona (donante) transfiere la propiedad de un bien a otra persona (donatario) sin recibir contraprestación alguna a cambio, esto es, en forma gratuita y voluntaria. En el supuesto que el donante reciba algo a cambio lo hace a título de carga, por lo que se mantiene la gratuidad de la transferencia.

Tratándose de bienes inmuebles el artículo 1625 del Código Civil establece:

Donación de bienes inmuebles

"Artículo 1625.- La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad."

De suerte que, se exige:

- a) En cuanto a la forma del contrato:
 - Necesariamente debe obrar en escritura pública, bajo sanción de nulidad. (artículo 219, 6 del Código Civil⁴).

⁴ Código Civil

Causales de nulidad

Artículo 219.- El acto jurídico es nulo:

(...)

b) En cuanto al contenido del contrato:

Bajo sanción de nulidad:

- Debe indicarse en forma individual el inmueble o inmuebles a donados.
- Debe indicarse el valor real del inmueble o inmuebles donados (artículo 1629 del Código Civil⁵).
- Debe indicarse las cargas que ha de satisfacer el donatario (En el supuesto de no indicarse, implicará que el donatario no debe satisfacer carga alguna).

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Aún cuando, la donación es a título gratuito (la carga, de existir, no se considera contraprestación), se exige el pago del impuesto de alcabala, lo que se convierte en un costo excesivo para el donatario, quien si bien, se beneficia con el ingreso de un bien inmueble a su patrimonio, ello, no implica, que cuente con los recursos necesarios para hacer efectivo el pago del citado impuesto, esto, que va en referencia al valor del inmueble, puede hacer que la buena y generosa intención del donante, no llegue a materializarse, como veremos a continuación.

EL IMPUESTO DE ALCABALA

Objeto:

El Impuesto de Alcabala grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso y gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio (Decreto Legislativo 776, artículos 21-29).

Entidad encargada:

El Gobierno Local en cuya jurisdicción se ubica el inmueble objeto de transferencia.

6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
(...)

⁵ Código Civil

Límites de la donación

Artículo 1629.- Nadie puede dar por vía de donación, más de lo que puede disponer por testamento. La donación es inválida en todo lo que exceda de esta medida.

El exceso se regula por el valor que tengan o debían tener los bienes al momento de la muerte del donante.



GUSTAVO CORDERO JON TAY CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"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"

No están sujetos al Impuesto:

- Los anticipos de legítima
- Las transferencias que se produzcan por causa de muerte;
- La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio;
- Las transferencias de aeronaves y naves;
- Las transferencias de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad;
- Las transferencias de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios;
- Las transferencias producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.

Se encuentran inafectas al pago del impuesto:

- o El Gobierno Central, las Regiones y las Municipalidades.
- o Los Gobiernos Extranjeros y organismos internacionales.
- o Las Entidades religiosas.
- o El Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.
- o Las Universidades y Centros Educativos, conforme a la Constitución.

Sujeto pasivo:

El comprador o adquirente del inmueble, sin admitir pacto en contrario.

Base Imponible:

El 3% del valor de la transferencia, el que, no deberá ser menor del autoavalúo del predio correspondiente al ejercicio en que se produzca la transferencia de propiedad, ajustado por el Índice de Precios al Por Mayor (IPM) para Lima Metropolitana que determine el INEI, quedando inafecto el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble.

El ajuste es aplicable a las transferencias que se realicen a partir del 1º de febrero de cada año y para su determinación, se tomará en cuenta el índice acumulado del ejercicio, hasta el mes precedente a la fecha que se produzca la transferencia.

Forma, Oportunidad y Requisitos del pago:

El pago del Impuesto se efectúa al contado sin que para ello sea relevante la forma de pago del precio de venta del bien objeto del impuesto, acordada por las partes.

Se realiza, hasta el último día del mes siguiente de efectuada la transferencia. En caso contrario se aplican intereses moratorios.

Se requiere:

- Exhibir el documento de identidad de la persona que realiza el trámite.
- Presentar copia simple del documento en el que consta la transferencia de propiedad.
- Presentar copia simple del autovalúo del año en que se produjo la transferencia (Formatos HR y PU).

VALOR DE LOS INMUEBLES

En cuanto al valor de los inmuebles nos referiremos a diversos estudios publicados:

Banco Central de Reserva del Perú

Se señala en la nota de estudio del BCRP No. 17 - 7 de marzo de 2024: **Indicadores del mercado inmobiliario del IVT de 2023⁶**

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

1. En el cuarto trimestre de 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, aumentó en 3,8 por ciento respecto al tercer trimestre de 2023 y disminuyó en 6,8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2022. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes se incrementó 0,7 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó en 0,4 por ciento respecto al mismo trimestre de 2022, como se observa en los gráficos siguientes:

Gráfico 1



⁶ Véase en: <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2024/nota-de-estudios-17-2024.pdf>

Consultado el 29/04/2024

Gráfico 2
 Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2021				2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m ²	5 043	5 159	5 373	5 124	1 827	2 716	4 716	1 682	1 133	2 237	2 213	4 372
Var. % trimestre anterior	-3.1	2.1	4.2	-4.6	-5.8	-1.9	6.3	-4.5	-6.4	-3.5	-0.5	3.8
Var. % últimos 12 meses	7.2	0.2	8.3	1.2	-4.8	-4.5	-12.2	-6.1	-8.7	-10.2	-10.1	4.8
US\$ por m ²	1 583	1 970	1 809	1 815	1 622	1 875	1 822	1 888	1 211	1 834	1 545	1 661
Var. % trimestre anterior	-3.4	-3.8	0.0	-2.9	1.5	2.3	-1.3	6.9	-3.1	1.3	0.8	2.7
Var. % últimos 12 meses	2.3	-1.3	-2.0	-2.1	-2.6	6.3	-1.0	3.9	-1.2	-2.2	-0.2	-0.4

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Medios

3. En el cuarto trimestre de 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, de los seis distritos del sector de ingresos medios aumentó 1,9 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó en 4,0 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2022. En dólares corrientes, disminuyó en 1,1 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó en 2,6 por ciento respecto al cuarto trimestre del año anterior, como aprecia en el siguiente gráfico:



Cuadro 1
 Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos - Sector Medio

	2021				2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m ²	4 360	4 365	4 625	4 454	4 354	4 090	4 162	4 095	3 926	3 819	3 828	3 521
Var. % trimestre anterior	2.1	-0.3	4.5	-2.9	-2.2	-0.1	1.8	-1.6	-4.1	-2.7	1.0	1.9
Var. % últimos 12 meses	8.2	7.9	8.5	3.4	-1.0	-0.7	-9.3	-5.1	-9.8	-6.0	-7.3	-4.0
US\$ por m ²	1 642	1 501	1 559	1 584	1 660	1 626	1 634	1 631	1 620	1 633	1 691	1 473
Var. % trimestre anterior	1.7	-3.1	0.3	-0.7	4.5	-2.0	0.5	-0.2	-0.7	2.0	2.3	-1.1
Var. % últimos 12 meses	3.2	0.2	-0.4	-1.9	1.1	2.2	2.4	3.0	-2.4	1.7	3.5	2.6

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

En cuanto al precio de venta del inmueble en soles corrientes, lo apreciamos en el siguiente gráfico:

Gráfico 4
 PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	IV 18	IV 19	IV 20	IV 21	IV 22	I 23	II 23	III 23	IV 23
Barancho	838 114	687 311	863 180	610 400	707 476	679 028	689 616	160 132	109 544
Jessie María	472 678	477 945	502 003	519 434	537 899	534 276	527 692	525 718	548 305
La Victoria	382 967	500 989	575 553	567 461	541 410	735 603	540 035	540 127	565 091
Lima	443 195	424 586	494 401	451 581	513 110	546 432	515 017	522 103	521 205
Magdalena	484 604	505 034	495 217	549 126	572 417	549 506	547 104	514 686	533 130
Morelos	660 433	791 130	852 231	857 507	856 015	818 317	715 350	892 035	826 824
Puerto Libre	111 238	405 090	434 461	456 039	478 253	450 209	446 314	501 382	503 581
San Borja	733 205	669 109	785 563	821 271	711 545	721 534	736 420	712 203	705 661
San Nicolás	1 148 241	1 043 722	1 062 021	923 305	867 812	513 206	782 034	870 623	864 168
San Miguel	348 758	360 063	388 775	444 891	438 979	422 533	408 643	408 471	416 537
Suroeste	760 000	696 317	683 407	753 463	674 064	694 932	634 139	660 733	662 294
Surpello	434 278	439 524	474 439	541 036	465 999	434 726	448 258	485 417	492 050
Promedio	518 980	543 227	612 445	626 263	621 551	618 187	590 329	608 561	625 811

Fuente: BCVP. Elaboración propia.

La publicación del portal web de alerta económica titulado: "Crecimiento sostenido en el mercado inmobiliario de Lima al inicio de 2024", señala:

"El sector inmobiliario en Lima Metropolitana ha demostrado una notable recuperación y crecimiento al inicio de 2024, con un aumento del 7% en las ventas de viviendas comparado con enero de 2023. Este incremento refleja una tendencia positiva y una dinámica de recuperación en el mercado inmobiliario, después de los desafíos enfrentados en años anteriores."⁷

En el portal web de maquisistema se lee:

"En Lima, el precio por metro cuadrado de una propiedad varía significativamente dependiendo del distrito en el que se encuentre, el tipo de propiedad, la infraestructura y la demanda del mercado inmobiliario. Hay distritos más exclusivos y costosos, así como distritos más asequibles y accesibles para el público en general. En este artículo, te contamos los precios por metro cuadrado en algunos de los distritos más populares de Lima.

En general, los distritos más exclusivos y demandados de Lima, como San Isidro, Miraflores, Barranco y San Borja, tienen los precios por metro cuadrado más altos, que oscilan entre los \$2,500 y \$5,000 dólares, dependiendo de la zona y la propiedad. En estos distritos, la oferta de propiedades suele ser limitada y la demanda es alta debido a su ubicación privilegiada, la seguridad, las áreas verdes y los servicios de alta calidad que ofrecen.

Por otro lado, los distritos en desarrollo o menos exclusivos como Ate, Los Olivos y Comas, tienen precios por metro cuadrado más bajos, que oscilan entre los \$1,000 y \$2,000 dólares, debido a su ubicación más alejada del centro de Lima, la falta de servicios y la infraestructura en desarrollo."⁸

Por lo que, tomando como referencia los montos de distritos como señala esta última publicación menos exclusivos y cuyo valor oscila entre US\$1000 y US\$2000 dólares americanos por metro cuadrado, colocando el precio de US\$150 000 dólares americanos, el valor del impuesto de

⁷ Véase en: <https://alertaeconomica.com/crecimiento-sostenido-en-el-mercado-inmobiliario-de-lima-al-inicio-de-2024/>

Consultado el 29/04/2024

⁸ Véase en: <https://www.maquisistema.com.pe/blog/quieres-comprar-una-casa-o-un-depa-conoce-los-precios-por-metro-cuadrado-en-distritos-de-lima/>

Consultado el 29/04/2024



GUSTAVO CORDERO JON TAY CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"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"

alcabala descontando las 10 primeras UITs se acercaría a los S/ 16,000 soles.

Monto dinerario que difícilmente en la complicada situación económica que actualmente atraviesa el país, podría ser cancelado al contado⁹; pues, como sabemos el pago del impuesto de alcabala, es una exigencia de la notaría, debido a que su cancelación y su acreditación debe aparecer consignada en la escritura pública a remitir al Registro Público.

Por ello, a fin de contribuir a salvar esta lamentable problemática, la presente iniciativa legislativa propone incorporar el literal h) en el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo 156-2004-EF, para que cuando se realice la transferencia de propiedad en la modalidad de donación se encuentre inafecta al pago del impuesto de alcabala.

Por lo que, la aprobación de esta iniciativa legislativa, importará que la carga del donatario se reducirá a los costos de la elaboración de la minuta, costos notariales de elevación a escritura pública de la minuta y el pago de los derechos registrales ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que desde luego, no son mínimos, haciendo así, más ágil y menos onerosa esta opción contractual.

CONTENIDO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

Por ello, y atendiendo a esta problemática consideramos que resulta necesario poner a consideración la presente iniciativa legislativa que propone incorporar el literal h) en el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo 156-2004-EF, para que cuando se realice la transferencia de propiedad en la modalidad de donación se encuentre inafecta al pago del impuesto de alcabala.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El presente proyecto de ley propone incorporar el literal h) en el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo 156-2004-EF, con la finalidad de inafectar del pago del impuesto de alcabala cuando se realice una transferencia de propiedad inmueble en la modalidad de donación.

⁹ A pedido de la ciudadanía y ante la crisis económica que atraviesa el país, el Congreso de la República, aprobó el séptimo retiro de fondos de las Administradoras de Fondos de Pensiones, lo que se ha materializado en la reciente Ley 32002, Ley que autoriza el retiro extraordinario y facultativo de los fondos de los afiliados al Sistema Privado de Pensiones hasta por el monto de cuatro unidades impositivas tributarias (UIT).

En este sentido, a continuación, detallamos, a través del siguiente cuadro comparativo, lo que propone la presente iniciativa legislativa:

Norma vigente	Propuesta Legislativa
Artículo 27.- Están inafectas del impuesto las siguientes transferencias: a) Los anticipos de legítima. b) Las que se produzcan por causa de muerte. c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio. d) Las transferencias de aeronaves y naves. e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad. f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios. g) Las de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios.	Artículo 27.- Están inafectas del impuesto las siguientes transferencias: a) Los anticipos de legítima. b) Las que se produzcan por causa de muerte. c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio. d) Las transferencias de aeronaves y naves. e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad. f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios. g) Las de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios. h) Las transferencias de la propiedad inmueble en la modalidad de donación.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

En la búsqueda en el portal institucional del Congreso de la República de iniciativas legislativas relacionadas a la presente propuesta, no se ha hallado que en los periodos parlamentarios 2016 – 2021 y 2021 – 2026, se hayan presentado iniciativas legislativas similares.

ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

De conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 75 del Reglamento del Congreso de la República, modificados mediante Resolución Legislativa del Congreso 023-2020-2021-CR, se debe identificar en el análisis costo - beneficio lo siguiente:



GUSTAVO CORDERO JON TAY CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"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"

- 1.1 Sectores que se beneficiarían:** A través de esta propuesta legislativa, que propone se inafecte del pago del impuesto de alcabala la transferencia de bienes inmuebles en la modalidad de donación, se beneficiarán todas las personas que adquieran un bien inmueble bajo esta modalidad.
- 1.2 Sectores que se perjudicarían:** No existe perjuicio para ningún sector de la población.
- 1.3 Efectos monetarios y no monetarios:** El presente proyecto de ley no implica costo alguno para el Estado.

RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

El Parlamento aprobó la agenda legislativa correspondiente al Período Anual de Sesiones 2023 — 2024, dando cumplimiento, de esta forma, a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 29 del Reglamento del Congreso de la República, que estipula que, al inicio del período anual de sesiones, los grupos parlamentarios presentan una propuesta detallando los temas o proyectos de ley que consideran necesario debatir y aprobar durante dicho período.

La agenda legislativa es un instrumento concertado de planificación del trabajo parlamentario en materia legislativa y que los debates de los proyectos de ley ahí contenidos tienen prioridad, tanto en las comisiones como en el Pleno del Congreso. En este sentido, mediante Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2023- 2024—CR, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de octubre de 2023, se aprobó la agenda legislativa para el Período Anual de Sesiones 2023 — 2024.

Al respecto, el presente proyecto de ley guarda relación con el numeral 27., referido a la "Regulación referida a la descentralización y funciones en los distintos niveles de Gobierno", de la referida agenda legislativa.

RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS EXPRESADAS EN EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa guarda relación con la siguiente política de Estado:

- **Política de Estado N° 8:** "Descentralización política, económica y administrativa para propiciar el desarrollo integral, armónico y sostenido del Perú".