



**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS
ARTICULOS 4 Y LITERAL D DEL
ARTICULO 28 DECRETO SUPREMO 179-
2004-EF TEXTO UNICO ORDENADO DE
LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA
PARA DINAMIZAR LA ECONOMÍA DE LA
PERSONA NATURAL EMPRENDEDORA.**

El Congresista de la República SEGUNDO TORIBIO MONTALVO CUBAS, miembro del Grupo Parlamentario del Partido Nacional Perú Libre, ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú; y, en concordancia con los artículos 22°, inciso c), 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente Proyecto de Ley:



I. FORMULA LEGAL

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 4 Y 28 LITERAL D
DEL DECRETO SUPREMO 179 – 2004 – EF TEXTO UNICO ORDENADO DE
LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA PARA DINAMIZAR LA ECONOMÍA
DE LA PERSONA NATURAL EMPRENDEDORA.**

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto modificar los artículos 4 y literal d) del artículo 28 de la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La presente ley tiene por finalidad dinamizar la economía de la persona natural emprendedora.

**Artículo 3.- Se modifica el artículo 4 y literal d) del artículo 28 del Decreto
Supremo 179 – 2004 – EF Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a
la Renta**

Modifícase el artículo 4 de la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004- EF, según el texto siguiente:

“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 quinta enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable.

No se computará para los efectos de la determinación de la habitualidad la enajenación de inmuebles destinados exclusivamente a estacionamiento vehicular y/o a 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 con los destinados a estacionamiento vehicular y/o cuarto de depósito se encuentren ubicados en una misma edificación y estén comprendidos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley núm. 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Lo dispuesto en el segundo párrafo de este artículo 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 el ejercicio siguiente.**

En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo:

- i) Las transferencias fiduciarias que, conforme con lo previsto en el artículo 14-A de esta Ley, no constituyen enajenaciones:
- ii) 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:
- iii) Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte.
- iv) La enajenación de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal."

Modifícase el artículo el literal d) del artículo 28 de la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF, según el texto siguiente:

"Artículo 28.- Son 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 **quinta** enajenación, inclusive."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Vigencia de la ley

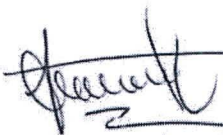
La presente ley entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2022.

SEGUNDA. Derogatoria

Deróguense todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.


SEGUNDO TORIBIO MONTALVO CUBAS
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

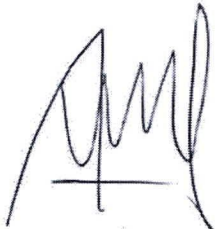

Pasión Dávila A.


Paul Gutierrez T.


Alex Paredes Gonzales


Elizabeth Medrano


Ramon Echeverría R.


Americo Gonzalez C.


Katy Ugarte H.


WALDEMAR JOSE CERRÓN ROJAS
Directivo Regional Tarma
Grupo Parlamentario Perú Libre
CONGRESO DE LA REPÚBLICA


Waldemar Cerrón R.



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **5** de **mayo** del **2022**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N°1917/2021-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:
1. ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA.

.....
HUGO ROVIRA ZAGAL
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente propuesta plantea la modificación de las condiciones reguladas en la Ley del Impuesto a la Renta, en lo relativo a la presunción establecida para considerar que una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que enajena bienes inmuebles adquiere la condición de habitual, y por tanto por estos ingresos están afectados con el impuesto que grava las rentas como de tercera categoría.

I. EL IMPUESTO A LA RENTA Y LAS GANANCIAS DE CAPITAL

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Impuesto a la Renta, Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado mediante Decreto Supremo N° 179-2004-EF, de ahora en adelante TUO de la LIR, se considera como ingreso gravado con dicho impuesto, entre otros, los ingresos por las ganancias de capital.

Las ganancias de capital según el propio artículo 2° del TUO de la LIR, es el ingreso que proviene de la enajenación de bienes de capital. Citamos el referido artículo: "Para efectos de esta Ley, constituye ganancia de capital cualquier ingreso que provenga de la enajenación¹ 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."



II. LA PRESUNCIÓN DE HABITUALIDAD PARA LAS PERSONAS NATURALES EN LAS GANANCIAS DE CAPITAL POR ENAJENACIÓN DE BIENES

En el marco del TUO de la LIR, una persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa, domiciliada en el país, que enajena un inmueble en territorio nacional percibe una ganancia de capital afecta al Impuesto a la Renta, como señala Luis Hernández Berenguel². Esta afectación podrá ser considerada como renta de segunda categoría o como renta de tercera categoría, es decir como renta, por actividad empresarial.

¿De qué depende, que los ingresos por las enajenaciones de inmuebles, efectuadas por personas naturales, sociedad conyugal o sucesiones indivisas sean considerados rentas de segunda o de tercera categoría? ¿De qué depende

¹ Definición de enajenación de acuerdo con el TUO de la LIR "Artículo 5°: - Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación la venta, permuta, cesión definitiva, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se transmite el dominio a título oneroso."

² La habitualidad en la enajenación de inmuebles y el impuesto a la renta, por Luis Antonio Hernández Berenguel, Abogado, Profesor de Derecho Tributario en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Socio de Hernández & Cía. Abogados. Artículo publicado en la Revista THEMIS, Asociación Civil de Estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

que su carga impositiva, varíe de una tasa efectiva del 5% como renta de segunda categoría para personas naturales a una tasa del 29.5% como renta empresarial? De una presunción definida, por la norma tributaria, la habitualidad³.

La forma de presumir la habitualidad, que convierte a la persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa en un actor empresarial por la ganancia de capital o por la enajenación de inmuebles ha ido variando en la legislación tributaria en los últimos 30 años, tanto en el caso la enajenación de bienes inmuebles, como en la enajenación de valores mobiliarios.

Por tanto, es pertinente efectuar un análisis de las particularidades del tratamiento normativo nacional de la presunción de habitualidad en la enajenación de bienes inmuebles para las personas naturales, desde la versión original del vigente Decreto Legislativo 774 "Ley de Impuesto a la Renta" del 1 de diciembre de 1993, emitido en la reforma tributaria de los años noventa, que en la actualidad sumadas sus múltiples modificaciones constituyen el TUO de la LIR, hasta la forma en que se rige en la actualidad mediante las incorporaciones de la Ley 29492, y en ese contexto evaluar su propia conceptualización como ganancia de capital.



II.A Decreto Legislativo 774

El Decreto Legislativo 774 "Ley del Impuesto a la Renta", del 30 de diciembre de 1993, no establecía en su ámbito de aplicación que las enajenaciones de bienes eran de manera conceptual ganancias de capital como tales, pero su artículo 3° la definía como renta gravada en tanto sean habituales de la siguiente manera:

Artículo 3.- Constituyen rentas gravadas los siguientes ingresos, cualquiera sea su denominación, especie o forma de pago:

(...)

c) Los resultados de la venta, cambio o disposición habitual de bienes.

(...)

En relación con ello, el artículo 4° del referido Decreto Legislativo 774 señalaba para la consideración de presunción de habitualidad de la persona natural lo siguiente:

"Artículo 4.- Sólo se presumirá que existe habitualidad, en la enajenación de bienes hecha por personas naturales, en los siguientes casos:

a) Tratándose de inmuebles: cuando el enajenante haya efectuado en el curso del ejercicio, en el ejercicio precedente o en ambos, por lo menos dos (2) compras y dos (2) ventas de inmuebles, salvo que sea de aplicación el inciso b) del Artículo 3.

b) Tratándose de acciones y las participaciones representativas del capital de sociedades, acciones del trabajo, bonos, cédulas hipotecarias y otros valores:

³ Ibid.

cuando el enajenante haya efectuado en el curso del ejercicio, por lo menos diez (10) operaciones de compra y diez (10) operaciones de venta. Para esos fines, tratándose de valores cotizados en bolsa, se entenderá como única operación la orden dada al Agente para comprar o vender un número determinado de valores, aun cuando el Agente, para cumplir el encargo, realice varias operaciones hasta completar el número de valores que su comitente desee comprar o vender.

Las personas naturales que no hubiesen tenido la condición de habituales o que habiéndola tenido la hubiesen perdido en uno o más ejercicios gravables, computarán para los efectos del Impuesto el resultado de las enajenaciones a que se refieren los párrafos precedentes sólo a partir de la operación en que se presuma la habitualidad.

En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo, las enajenaciones de bienes cuanto éstos hayan sido adquiridos por causa de muerte."

Como puede apreciarse, la condición de habitual en la enajenación de bienes inmuebles planteada en el inciso a) de citado artículo, era adquirida por la persona natural⁴ cuando por lo menos efectuaba dos (2) compras y dos (2) ventas de inmuebles, es decir, la condición de habitual requería de por lo menos la adquisición y la venta, en ambos casos, de (2) inmuebles).

Es pertinente, anotar que existía también la presunción de habitualidad, en la adquisición y venta de valores mobiliarios, dispuesta en el inciso b) de dicho artículo, la cual se configuraba con por lo menos diez (10) operaciones de compra y diez (10) operaciones de venta. Resaltamos esto, porque en la evolución normativa la condición de habitualidad para las transferencias de valores mobiliarios fue suprimida, como veremos más adelante.



II.B Decreto Legislativo 945

La reforma legislativa tributaria del impuesto a la renta, luego de la emisión del Decreto Legislativo 774, se manifestó en la dación del Decreto Legislativo 945 "Modificación de la Ley del Impuesto a la Renta", regulación que entró en vigor a partir del 2004.

Esta nueva regulación tiene como una de sus principales innovaciones la inclusión de la conceptualización de las ganancias de capital⁵, la ampliación del ámbito de aplicación del impuesto y la sistematización de la regularización de las ganancias de capital.

⁴ En este modelo no estaban incluidas las a las sociedades conyugales ni a las sucesiones indivisas

⁵ Decreto Legislativo 945 Artículo 3°.- Ganancias de capital Sustitúyase el Artículo 2° de la Ley por el siguiente texto:
"Artículo 2°.- Para efectos de esta Ley, 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. (...) No constituye ganancia de capital gravable por esta Ley, el resultado de la enajenación de los siguientes bienes, efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, que no genere rentas de tercera categoría: i) Inmuebles ocupados como casa habitación del enajenante. ii) Bienes muebles, distintos a los señalados en el inciso a) de este artículo.

Definiendo los ingresos de enajenación de bienes como ganancias de capital. Para calificar la categoría de renta aplicable, dependía del sujeto, persona natural o jurídica o de la presunción que la persona natural ejercía actividad empresarial, aplicando la habitualidad, tema que nos ocupa.

Es así como el Decreto Legislativo 945 señala en las modificaciones efectuadas a los artículos 24° y 28°, respectivamente, de la Ley del Impuesto a la Renta lo siguiente:

"Artículo 24°.- Son rentas de segunda categoría:

(...)

j) Las ganancias de capital."

Artículo 28°.- Son 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."

Como señalan Fernando Zuzunaga del Pino y Juan Carlos Zegarra Vilchez⁶, que citaremos más adelante, al analizar los argumentos para que estas ganancias de capital sean consideradas rentas de segunda o de tercera categoría para una persona natural, resumen que esto dependerá de su habitualidad, fuera de las excepciones específicas claro, como la enajenación de casa habitación.

El Decreto Legislativo 945 respecto a la habitualidad de las personas naturales en la enajenación de bienes modifica la Ley del Impuesto a la Renta y señala lo siguiente:

"Artículo 4°.- Sólo se presumirá que existe habitualidad, en la enajenación de bienes hecha por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, en el caso de enajenación de acciones y participaciones representativas del capital de sociedades, acciones del trabajo, bonos, cédulas hipotecarias y otros valores: cuando el enajenante haya efectuado en el curso del ejercicio, por lo menos diez (10) operaciones de compra y diez (10) operaciones de venta. Para esos fines, tratándose de valores cotizados en bolsa, se entenderá como única operación la orden dada al Agente para comprar o vender un número determinado de valores, aun cuando el Agente, para cumplir el encargo, realice varias operaciones hasta completar el número de valores que su comitente desee comprar o vender.

La persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, que no hubiesen tenido la condición de habituales o que habiéndola tenido la hubiesen perdido en uno o más ejercicios gravables, computarán para los efectos del Impuesto el resultado de las enajenaciones a que se refieren los

⁶ "El Impuesto a la Renta sobre la ganancia obtenida por la enajenación de bienes inmuebles". Fernando Zuzunaga del Pino y Juan Carlos Zegarra Vilchez. VII Jornadas Nacionales de Derecho Tributario. Instituto Peruano de Derecho Tributario IPDT

párrafos precedentes sólo a partir de la operación en que se presuma la habitualidad.

En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo, las enajenaciones de bienes cuando éstos hayan sido adquiridos por causa de muerte."

Como puede apreciarse en el texto citado, a diferencia del artículo del mismo objetivo del Decreto Legislativo 774, no se señalaba en ningún caso, y no se hacía ninguna referencia a la forma de calificar la habitualidad de las personas naturales en la enajenación de inmuebles, esa que convierte de acuerdo con el artículo 28° citado líneas arriba -vigente en ese extremo- a una persona natural en perceptor de ganancias de capital consideradas como de tercera categoría en vista de la habitualidad.

Al respecto Zuzunaga del Pino y Juan Carlos Zegarra Vilchez⁷ opinaron en el 2004 lo siguiente:

"En el caso de personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades conyugales contribuyentes, resulta importante definir previamente (a) si las mismas desarrollan actividad empresarial; y, (b) si la enajenación de los denominados bienes de capital es habitual o no -pues producida la habitualidad se configura el supuesto de actividad empresarial-. En función a ambos elementos podemos definir si los resultados obtenidos califican o no como ganancias de capital y cuál es su régimen de determinación del impuesto a la renta.

(...)

En cuanto a los aspectos del hecho generador tratados por el Decreto Legislativo 945 llegamos a las siguientes conclusiones preliminares: (i) que las nuevas rentas comprendidas son, pues, las "ganancias de capital" derivadas de la enajenación de inmuebles, salvo la casa habitación; (ii) que las personas comprendidas son las naturales no habituales; y, (iii) la base imponible está dada por el ingreso menos el costo computable.

Como hemos señalado, la habitualidad en la enajenación de bienes resulta ser un tema fundamental en la calificación de la renta obtenida por las personas naturales.

Para el caso que nos ocupa, tratándose de tales sujetos, la habitualidad define si una ganancia estará gravada como ganancia de capital (inciso a) del artículo 1º) o como renta-producto (inciso b) del artículo 1º). Es decir, dicho concepto, que tiene que ver con una característica de la persona (aspecto personal), incide directamente en la calificación del tipo de renta gravable.

⁷ <https://www.zyaabogados.com/administrador/assets/uploads/files/e1eff-VIII-Jornadas-nacionales---El.pdf>

Dentro de este orden de ideas tenemos que, si la persona no fuese habitual, la ganancia se tratará como una de capital dentro del régimen de renta global de persona natural (por ser una renta de segunda categoría adicional a las otras rentas de primera, segunda, cuarta y quinta categorías). Empero, si la persona fuese habitual, la ganancia será de corte empresarial por ser renta de tercera categoría (aplicable a las rentas cuya fuente son las actividades empresariales).

En consecuencia, siendo la habitualidad un atributo del aspecto subjetivo del hecho generador, el mismo debe estar regulado expresamente en una norma de rango legal, conforme lo establece el principio de reserva de ley recogido en el artículo 74° de la Constitución Política del Perú y desarrollado en el inciso a) de la Norma IV del Título Preliminar del Código Tributario vigente, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado por el Decreto Supremo No. 135-99-EF.

Pues bien, tratándose de personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades conyugales contribuyentes, domiciliadas, la Ley del Impuesto a la Renta sólo ha establecido un concepto de habitualidad para el caso de los valores mobiliarios.
(...)

A diferencia del caso de los valores, es el reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta el que incorpora un concepto de habitualidad para las ganancias de capital derivadas de enajenación de inmuebles.

De esta manera, en nuestra opinión, contrariando la Constitución y el inciso a) de la Norma IV antes citada, es una norma reglamentaria como el primer párrafo del inciso d) del artículo 17° del Reglamento de dicha Ley (incorporado por el Decreto Supremo No. 086-2004-EF) la que atenta directamente contra el principio de reserva de ley contenido en la Constitución y en el Código Tributario. Por ello, consideramos que dicho artículo debía de derogarse e incorporarse a nivel de rango de ley.



Efectivamente, como lo expusieron en su oportunidad los reconocidos abogados tributaristas, una disposición reglamentaria mediante decreto supremo, y no con una norma con rango de Ley como exige la Constitución, fijó un tema estructural para definir la habitualidad de las personas naturales en la enajenación de bienes inmuebles.

Así el Reglamento del TUO de la LIR⁸ dispuso:

“Artículo 17.- rentas brutas de tercera categoría

(...)

d) En el caso de enajenación de inmuebles, el negocio habitual a que se refiere el inciso a) del Artículo 28° de la Ley, de una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal se configura a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable. Se perderá la condición de negocio habitual de una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, si es que en los dos (2) ejercicios gravables siguientes de ganada dicha condición, no se realiza ninguna enajenación.

⁸ Ibidem, página 17.

En ningún caso, la enajenación de la casa-habitación se computará para efectos de determinar la existencia de un negocio habitual".

De esta forma se variaba el concepto de habitualidad dispuesto para las personas naturales en el caso de las enajenaciones de inmuebles en el Decreto Legislativo 774, que regulaba (2) dos adquisiciones y (2) enajenaciones, para señalar mediante la norma reglamentaria, que exclusivamente, desde la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable, la persona natural convertía su renta en una tercera categoría.

Es necesario agregar, que el Decreto Legislativo 945 dispone⁹ que 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 primero de enero del 2004, a menos que adquieran la referida habitualidad, que hasta ese momento estaba planteada en la norma reglamentaria, como se ha señalado.



II.C Decreto Legislativo 972¹⁰

El Decreto Legislativo 972, sobre tratamiento legislativo de las rentas de capital, publicado el 10 de marzo del 2007, modifica nuevamente el concepto para considerar la habitualidad de la persona natural en la enajenación de bienes con el siguiente texto:

"Artículo 4º.- Se presumirá que existe habitualidad en la enajenación de bienes de capital hecha por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, en los siguientes casos:

a) Tratándose de inmuebles: a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable. Se perderá la condición de habitualidad, si es que en dos (2) ejercicios gravables siguientes de ganada dicha condición no se realiza ninguna enajenación.

b) Tratándose de acciones y participaciones representativas del capital, acciones de inversión, certificados, títulos, bonos y papeles comerciales, valores representativos de cédulas hipotecarias, obligaciones u otros valores al portador, instrumentos financieros derivados y otros valores mobiliarios: cuando el enajenante haya efectuado en el curso del ejercicio, por lo menos diez (10) operaciones de adquisición y diez (10) operaciones de enajenación. Para esos fines, tratándose de valores cotizados en un mecanismo centralizado de negociación como la bolsa de valores, se entenderá como única operación la orden dada al Agente para adquirir o enajenar un número determinado de valores, aun cuando el Agente, para cumplir el encargo, realice varias

⁹ <https://www.zyaabogados.com/administrador/assets/uploads/files/e1eff-VIII-Jornadas-nacionales---El.pdf>

¹⁰ <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H939150>

operaciones hasta completar el número de valores que su comitente desee adquirir o enajenar.

La condición de habitualidad a que se refiere el presente inciso se debe cumplir para cada ejercicio gravable.

En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo:

a) Las transferencias fiduciarias que conforme con lo previsto en el Artículo 14-A de esta Ley, no constituyen enajenaciones.

b) Las operaciones efectuadas en beneficio del contribuyente a través de patrimonios autónomos cuyos rendimientos individuales se establezcan en función de resultados colectivos, tales como Fondos Mutuos de Inversión en Valores, Fondos de Inversión, entre otros.

c) Las enajenaciones de bienes cuando éstos hayan sido adquiridos por causa de muerte".



El Decreto Legislativo 972 incorpora para la regulación de la condición de habitualidad, que se venía aplicando mediante la norma reglamentaria antes referida.

II.D Ley 29492¹¹

La Ley 29492, Ley que modifica el Texto Único Ordenando de la Ley del Impuesto a la Renta aprobado mediante Decreto Supremo 174-2004-EF, y normas modificatorias, publicada el 31 de diciembre del 2009, modifica nuevamente los criterios para considerar la habitualidad de las personas naturales en la enajenación de bienes en los siguientes términos:

"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 se computará para los efectos de la determinación de la habitualidad la enajenación de inmuebles destinados exclusivamente a estacionamiento vehicular y/o a 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 con los destinados a estacionamiento vehicular y/o cuarto de depósito se encuentren ubicados en una misma edificación y estén comprendidos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley núm. 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la

¹¹ <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H939150>

Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Lo dispuesto en el segundo párrafo de este artículo 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.

En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo:

i) Las transferencias fiduciarias que, conforme con lo previsto en el artículo 14-A de esta Ley, no constituyen enajenaciones:

ii) 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:

iii) Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte.

iv) La enajenación de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal."

Como podemos apreciar en el Dictamen de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera del Proyecto de Ley 3687-2009-PE¹², que generó la Ley 29492, el sustento de la modificación es regular que la habitualidad se mantiene por los dos ejercicios siguientes, desde que fue adquirida, a menos que se incurra nuevamente en el hecho generador, en tal caso se mantendría para los dos siguientes ejercicios gravables.

Asimismo, se elimina la presunción de habitualidad para las transferencias de valores mobiliarios. Por tanto, desde la emisión de dicha norma, en todos los casos son rentas de segunda categoría sin importar el número de transferencias, que hasta ese momento era de diez adquisiciones y diez enajenaciones. Esto, se fundamentó en que el mercado bursátil se caracteriza por su elevada liquidez. Estableciendo de tal manera, que para los valores mobiliarios solo se consideran rentas de tercera categoría las efectuadas por personas jurídicas.

¹²[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/TraDoc_condoc_2006.nsf/d99575da99ebf8e305256f2e006d1cf0/605a3846cf247adf0525768d0076ebe0/\\$FILE/03687DC07MAY151209.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/TraDoc_condoc_2006.nsf/d99575da99ebf8e305256f2e006d1cf0/605a3846cf247adf0525768d0076ebe0/$FILE/03687DC07MAY151209.pdf)

El resumen cronológico del variado desarrollo del tratamiento legislativo tributario peruano sobre las ganancias de capital por la enajenación de bienes inmuebles -y de los valores mobiliarios- de las personas naturales, y sobre sus consideraciones de habitualidad para calificar sus ingresos como rentas de segunda o de tercera categoría, nos demuestra que las diversas situaciones y coyunturas que ha atravesado nuestro país han influido en el legislador y en los Gobiernos de turno para la toma de decisiones.

III. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

El ordenamiento legal, y más aún el tributario, influye sin duda alguna de forma inmediata en la toma de decisiones de los actores económicos.

Los ciclos que nuestra economía ha atravesado en los últimos 30 años tienen un paralelo en los ciclos del ordenamiento tributario.

La coyuntura actual requiere de medidas que dinamicen nuestra economía, el sector construcción y el desarrollo inmobiliario en general requieren de suelo para la edificación de vivienda formal que genera bienestar.



La situación económica actual limita a los desarrolladores inmobiliarios y de proyectos comerciales en la adquisición de inmuebles de extensiones importantes, viéndose obligados a desarrollar sus proyectos por etapas, y adquirir el suelo luego de cada etapa según los resultados de cada proyecto, a diferencia de lo que ocurría hace unos años donde el desarrollador se hacía del suelo e iba construyendo, ahora adquiere el suelo limitado al desarrollo del proyecto, y ello ocurre en la actividad no solo del sector constructivo de vivienda sino también en comercial.

Esto obliga en muchos casos a las personas naturales propietarias de las áreas con potencial edificatorio, a enajenarlas por secciones -no nos referimos a lotizaciones que tienen su propia regulación tributaria claramente definida- lo que implicaría que luego de la segunda enajenación de parte de su propio predio pase a convertirlo en habitual, y por tanto, el ingreso pase a ser considerado, de una renta de segunda categoría, a una renta de tercera categoría empresarial, cuando la vocación de este tipo de transferencias por secciones, no ha sido generada por un ánimo empresarial, sino por la imposibilidad del mercado, en vista de la situación económica y sus perspectivas, que no permite al desarrollador a acceder en un solo tiempo a una gran extensión del bien inmueble, que sería la figura ideal para vendedor y comprador.

Ante situaciones que sin duda son excepcionales, se deben plantear medidas excepcionales. El estancamiento del desarrollo de la construcción, que ha caído

en 38%, y el riesgo de la generación de vivienda social requieren de acciones urgentes del Estado¹³.

El Estado ha venido presentando una serie de medidas para impulsar el mercado inmobiliario¹⁴, que sin duda implican un fuerte impacto económico para los recursos del Tesoro Público. Pero existen otras que no tienen por qué comprometer los recursos con los que el Estado ya cuenta.

La generación de vivienda esperada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de 80 mil viviendas en este año¹⁵ o igual y mayor número para el próximo, encontraría mayor cabida si es que el sector constructivo tiene mayor acceso al suelo existente, sin implicar dinero estatal, sino una regulación tributaria que haga más viable, y razonable la decisión de venta por parte de personas naturales sus predios.

De acuerdo con estimaciones del Banco Mundial, nuestro PBI será uno de los más afectados entre todas las economías por efectos de la pandemia del COVID 19¹⁶. El sector construcción y en especial el inmobiliario, no solo es un generador de bienestar para las personas que acceden una vivienda propia, sino que es altísimo en demanda de mano de obra, generación de ingresos al fisco, un impulsor transversal del PBI.

En este orden de ideas, la propuesta plantea que la condición de habitualidad sea modificada, en vista que las normas tienen que responder a las coyunturas.

Como hemos podido apreciar la normatividad al respecto ha variado, y ello ha respondido a momentos diversos por los que ha atravesado el país, el momento actual requiere de medidas que eviten que la desaceleración continúe y que la construcción de viviendas y desarrollo comercial retomen el liderazgo de otros años.

La presunción de habitualidad por la que las personas naturales conviertan sus ganancias de capital en rentas de segunda a rentas de tercera categoría, como hemos señalado, desalienta las transferencias para el acceso a los desarrollos constructivos y encarece el suelo accesible.

IV. CONTENIDO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

¹³ <https://www.capeco.org/entrada-noticia/sector-construccion-cae-38-en-los-siete-primeros-meses-del-ano-segun-iec-de-capeco>

¹⁴ <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/noticias/126745-mvcs-brindara-incentivos-para-que-sector-construccion-lidere-reactivacion-economica-tras-levantamiento-de-cuarentena>

¹⁵ <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/noticias/218695-ministro-lozada-anuncia-programa-para-entregar-80-mil-viviendas-este-ano>

¹⁶ <https://gestion.pe/economia/banco-mundial-peru-sera-el-pais-con-mayor-caida-de-pbi-en-sudamerica-este-ano-noticia/>

La propuesta propone que la habitualidad de las personas naturales se presuma a partir de la quinta enajenación en un ejercicio gravable, y que tal condición se mantenga en el siguiente ejercicio gravable y no por los dos venideros como es en la actualidad.

Esto lograría que exista un mayor tráfico de transacciones inmobiliarias, permitiendo el acceso de la demanda al suelo, oferta que en muchas zonas del país esta retraída para evitar caer en la estricta presunción de renta empresarial por la habitualidad.

Una medida como la planteada propiciará además mayor formalidad en las transacciones y la propia actividad constructiva inmobiliaria, mejorando así además el desarrollo de nuestras ciudades a nivel nacional

V. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE INICIATIVA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La aprobación de la presente iniciativa legislativa conlleva la modificación del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado mediante el Decreto Supremo 174-2004-EF, en los términos siguientes:



Ley Vigente	Propuesta de Modificación
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 se computará para los efectos de la determinación de la habitualidad la enajenación de inmuebles destinados exclusivamente a estacionamiento vehicular y/o a 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 con los destinados a estacionamiento vehicular y/o cuarto de depósito se encuentren ubicados en una misma edificación y estén comprendidos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para	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 quinta enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable. No se computará para los efectos de la determinación de la habitualidad la enajenación de inmuebles destinados exclusivamente a estacionamiento vehicular y/o a 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 con los destinados a estacionamiento vehicular y/o cuarto de depósito se encuentren ubicados en una misma edificación y estén comprendidos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley núm. 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para

la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Lo dispuesto en el segundo párrafo de este artículo 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.

En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo:

- i) Las transferencias fiduciarias que, conforme con lo previsto en el artículo 14°-A de esta Ley, no constituyen enajenaciones.
- ii) 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.
- iii) Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte.
- iv) La enajenación de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal.

la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Lo dispuesto en el segundo párrafo de este artículo 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 el ejercicio siguiente.

En ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de este artículo:

- i) Las transferencias fiduciarias que, conforme con lo previsto en el artículo 14-A de esta Ley, no constituyen enajenaciones:
- ii) 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:
- iii) Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte.
- iv) La enajenación de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal."

Artículo 28°.- Son 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 tercera enajenación, inclusive.	Artículo 28°.- Son 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 quinta enajenación, inclusive.
--	---

VI. MARCO NORMATIVO

1. Artículo 22 de la Constitución Política del Perú, señala que el trabajo es un deber y un derecho, y que es la base del bienestar social y un medio de realización de la persona.
2. Artículo 23 de la Constitución Política del Perú, que dispone que el trabajo es objeto de atención prioritaria del Estado y que ninguna relación laboral puede limitar el ejercicio de los derechos constitucionales, ni desconocer o rebajar la dignidad del trabajador.
3. Artículo 26 de la Constitución Política del Perú, que señala que en la relación laboral se respeta el principio de carácter irrenunciable de los derechos reconocidos por la Constitución y la ley.
4. Decreto Legislativo 728, Ley de Productividad y Competitividad Laboral.

VII. RELACION CON EL ACUERDO NACIONAL¹⁷

La presente iniciativa legislativa se encuentra relacionada con la Décima Política de Estado, denominada Reducción de la pobreza, que establece lo siguiente:

Nos comprometemos a dar prioridad efectiva a la lucha contra la pobreza y a la reducción de la desigualdad social, aplicando políticas integrales y mecanismos orientados a garantizar la igualdad de oportunidades económicas, sociales y políticas. Asimismo, nos comprometemos a combatir la discriminación por razones de inequidad entre hombres y mujeres, origen étnico, raza, edad, credo o discapacidad. En tal sentido, privilegiaremos la asistencia a los grupos en extrema pobreza, excluidos y vulnerables.

¹⁷ <https://www.acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/>

Con este objetivo, partiendo de un enfoque de desarrollo humano sustentable, con equidad entre hombres y mujeres, sin discriminación, y en forma descentralizada, el Estado: (a) Promoverá la producción, el desarrollo empresarial local y el empleo; (b) fortalecerá las capacidades locales de gestión que promuevan el acceso a la información, la capacitación, la transferencia tecnológica y un mayor acceso al crédito; (c) promoverá la ejecución de proyectos de infraestructura logística y productiva, como parte de planes integrales de desarrollo local y regional con intervención de la actividad privada; (d) asignará recursos crecientes de inversión social en educación y salud para maximizar la eficiencia de los programas, orientándolos hacia las personas de mayor pobreza; (e) fomentará el pleno ejercicio de la ciudadanía y la participación de los ciudadanos en situación de pobreza en la identificación de necesidades, el diseño de soluciones y la gestión de los programas; (f) establecerá un sistema local de identificación, atención y promoción del empleo a personas sin sustento; (g) fomentará el desarrollo institucional, la eficacia, la equidad y la transparencia del Estado en el uso de los recursos en general y, especialmente, en aquellos orientados a programas de reducción de la pobreza, propiciando el concurso y la vigilancia de la sociedad civil; (h) garantizará el ejercicio de los derechos de las personas y el acceso a la administración de justicia de la población que vive en situación de pobreza; (i) fomentará una cultura de prevención y control de riesgos y vulnerabilidades ante los desastres, asignando recursos para la prevención, asistencia y reconstrucción.



La presente iniciativa legislativa, se encuentra relacionada con la Décima Cuarta Política de Estado, denominada de Acceso al Empleo Pleno, Digno y Productivo, que establece lo siguiente:

Nos comprometemos a promover y propiciar, en el marco de una economía social de mercado, la creación descentralizada de nuevos puestos de trabajo, en concordancia con los planes de desarrollo nacional, regional y local. Asimismo, nos comprometemos a mejorar la calidad del empleo, con ingresos y condiciones adecuadas, y acceso a la seguridad social para permitir una vida digna. Nos comprometemos además a fomentar el ahorro, así como la inversión privada y pública responsables, especialmente en sectores generadores de empleo sostenible.

Con este objetivo el Estado: (a) fomentará la concertación entre el Estado, la empresa y la educación para alentar la investigación, la innovación y el desarrollo científico, tecnológico y productivo, que permita incrementar la inversión pública y privada, el valor agregado de nuestras exportaciones y la empleabilidad de las personas, lo que supone el desarrollo continuo de sus competencias personales, técnicas y profesionales y de las condiciones laborales; (b) contará con normas que promuevan la formalización del empleo digno y productivo a través del diálogo social directo; (c) garantizará el libre ejercicio de la sindicalización a través de una Ley General del Trabajo que

unifique el derecho individual y el colectivo en concordancia con los convenios internacionales de la Organización Internacional del Trabajo y otros compromisos internacionales que cautelen los derechos laborales; (d) desarrollará políticas nacionales y regionales de programas de promoción de la micro, pequeña y mediana empresa con énfasis en actividades productivas y en servicios sostenibles de acuerdo a sus características y necesidades, que faciliten su acceso a mercados, créditos, servicios de desarrollo empresarial y nuevas tecnologías, y que incrementen la productividad y asegurar que ésta redunde a favor de los trabajadores; (e) establecerá un régimen laboral transitorio que facilite y amplíe el acceso a los derechos laborales en las micro empresas; (f) apoyará las pequeñas empresas artesanales, en base a lineamientos de promoción y generación de empleo; (g) promoverá que las empresas inviertan en capacitación laboral y que se coordine programas públicos de capacitación acordes a las economías locales y regionales; (h) garantizará el acceso a información sobre el mercado laboral que permita una mejor toma de decisiones y una orientación más pertinente sobre la oferta educativa; (i) fomentará la eliminación de la brecha de extrema desigualdad entre los que perciben más ingresos y los que perciben menos; (j) fomentará que los planes de desarrollo incluyan programas de empleo femenino y de los adultos mayores y jóvenes; (k) promoverá la utilización de mano de obra local en las inversiones y la creación de plazas especiales de empleo para las personas discapacitadas; (l) garantizará la aplicación del principio de igual remuneración por trabajo de igual valor, sin discriminación por motivo de origen, raza, sexo, idioma, credo, opinión, condición económica, edad o de cualquier otra índole; (m) garantizará una retribución adecuada por los bienes y servicios producidos por la población rural en agricultura, artesanía u otras modalidades; (n) erradicará las peores formas de trabajo infantil y, en general, protegerá a los niños y adolescentes de cualquier forma de trabajo que pueda poner en peligro su educación, salud o desarrollo físico, mental, espiritual, moral o social; (o) promoverá mejores condiciones de trabajo y protegerá adecuadamente los derechos de las trabajadoras del hogar; (p) fomentará la concertación y el diálogo social entre los empresarios, los trabajadores y el Estado a través del Consejo Nacional de Trabajo, para promover el empleo, la competitividad de las empresas y asegurar los derechos de los trabajadores; y (q) desarrollará indicadores y sistemas de monitoreo que permitan establecer el impacto de las medidas económicas en el empleo.

La presente iniciativa legislativa, se encuentra relacionada con la Vigésima Primera Política de Estado, denominada de Desarrollo en infraestructura y vivienda, que establece lo siguiente:

Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y



fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

Con el objetivo de desarrollar la infraestructura del país, el Estado: (a) elaborará un plan nacional de infraestructura identificando ejes nacionales de integración y crecimiento para desarrollar una red energética, vial, portuaria, aeroportuaria y de telecomunicaciones, que permita fluidez en los negocios y en la toma de decisiones; (b) otorgará un tratamiento especial a las obras de servicio social, con especial énfasis en la infraestructura de salud, educación, saneamiento, riego y drenaje, para lo cual buscará la participación de la empresa privada en su gestión; (c) promoverá el desarrollo de corredores turísticos y de exportación, que permitan trasladar productos a costos razonables, facilitar las cadenas de producción y consolidar una integración fronteriza acorde con los planes nacionales; (d) edificará infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento. Asimismo, con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado: (e) elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; (f) contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; (h) fomentará la implantación de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas, conjuntamente con la utilización de sistemas de gestión de la calidad; (i) fomentará la capacitación y acreditación de la mano de obra en construcción; (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal; y (k) buscará mejorar la calidad de las viviendas autoconstruidas.

VIII. RELACION CON LA AGENDA LEGISLATIVA DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA 2021-2022¹⁸

La presente iniciativa legislativa se encuentra relacionada con el tercer objetivo, Competitividad del País, en su numeral 21. En los temas siguientes:

- 55. Inversión en Vivienda y Saneamiento
- 56. Fomento a la inversión en infraestructura

IX. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La dación de la presente propuesta impactará directamente en la reactivación de una actividad que se encuentra en evidente contracción, como es el sector inmobiliario y constructivo en general. Permitiendo que operaciones que se ven

¹⁸ <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/resolucion-legislativa-del-congreso-por-la-que-se-aprueba-la-resolucion-legislativa-no-002-2021-2022-cr-2004447-1/>

limitadas o retraídas por efectos de ser consideradas rentas de tercera categoría no se concreten en un ejercicio gravable, por el desaliento de caer en la habitualidad.

La propuesta generará un mayor número de operaciones, las cuales tendrán un impacto recaudatorio importante.

El fisco viene dejando de recibir impuestos porque muchas operaciones no se realizan para no caer en habitualidad, y esperar un ejercicio siguiente. Por el contrario, a lo que se podría pensar, una norma como la propuesta reactivaría la generación de ingresos por rentas de segunda categoría, como efecto inmediato.

Como efecto subsecuente, y tan o más importante, se comenzaría a reactivar la actividad edificatoria formal que impacta positivamente en la ciudad, que como hemos dicho genera bienestar a las familias que acceden a la vivienda propia, mano de obra intensivo e ingresos al Tesoro Público por las cargas tributarias existentes en las actividades formales implicadas en la cadena constructiva y generaría ingresos a las municipalidades por los impuestos locales, ingresos muy necesarios por la situación de parálisis que tan duramente viene golpeando todos los sectores, públicos y privados, y especialmente a muchas municipalidades del país

Lo importante no es la tasa del impuesto, sino como ésta se ve efectivizada con operaciones e ingresos, y si justamente el evitar caer en una tasa más alta, como es la que corresponde a la renta de tercera categoría, hace que no se realicen operaciones, no podemos hablar de que se estaría dejando de percibir ingresos, por el contrario, reiteramos, una norma como la propuesta responde a la realidad actual, en una coyuntura muy complicada para todos, podrá generar recaudación real.

Lima, 29 de abril de 2022.