



Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin de regular el pago de impuestos por el arrendamiento de inmuebles, denominado Arrendamiento Justo."

COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA PERIODO ANUAL DE SESIONES 2023-2024

Ha sido remitido, para estudio y dictamen de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, el Proyecto de Ley 7041/2023-CR, presentado por el Grupo Parlamentario Fuerza Popular, a iniciativa del Congresista Eduardo Enrique Castillo Rivas, que propone la "Ley que regula el pago de impuestos justos por el arrendamiento de inmuebles – Arrendamiento justo."

Luego de la exposición y debate en la Décimo Octava Sesión Extraordinaria de fecha 01 de junio de 2024, se acordó por MAYORÍA la aprobación del dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-CR que propone la "Ley que modifica el Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin de regular el pago de impuestos por el arrendamiento de inmuebles, denominado Arrendamiento Justo"; con doce (12) votos a favor, de los señores congresistas César Manuel Revilla Villanueva, Rosangella Andrea Barbarán Reyes, Víctor Seferino Flores Ruiz, Eduardo Enrique Castillo Rivas, Tania Estefany Ramírez García, Américo Gonza Castillo, Elva Edith Julón Irigoín, María Grimaneza Acuña Peralta, Noelia Rossvith Herrera Medina, Jorge Luis Flores Ancachi, Jhaec Darwin Espinoza Vargas y Josefina Tudela Gutiérrez; dos (02) votos en contra, de los señores congresistas Isabel Cortez Aguirre y Elías Marcial Varas Meléndez; y, dos (02) votos en abstención, de los señores congresistas Germán Adolfo Tacuri Valdivia y Jorge Carlos Montoya Manrique. Se deja constancia del voto a favor del Señor Congresista Álex Antonio Paredes Gonzales.

I. SITUACIÓN PROCESAL DE LA PROPUESTA

El Proyecto de Ley 7140/2023-CR ingresó al Área de Trámite Documentario el 14 de febrero de 2024. Ha sido enviado a la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, como única comisión dictaminadora, el 15 de febrero de 2024.

II. CONTENIDO DE LA PROPUESTA

El Proyecto de Ley 7140/2023-CR tiene por objeto modificar la Ley del Impuesto a la Renta, respecto a las rentas de primera categoría para los ingresos provenientes de los ingresos provenientes del arrendamiento de inmuebles. Ello, en la medida que a partir de la publicación de Decreto Legislativo 1425 se ha formalizado el criterio del devengado como base para la determinación de la obligación del impuesto en este tipo de renta. Adicionalmente, plantea que la vigencia de la norma se inicie con el primer día del año siguiente a su publicación.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin de regular el pago de impuestos por el arrendamiento de inmuebles, denominado Arrendamiento Justo."

III. MARCO NORMATIVO

- 3.1 Constitución Política del Estado.
- 3.2 Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta
- 3.3 Decreto Legislativo 1045, Decreto Legislativo que modifica la Ley del Impuesto a la Renta.

IV. OPINIONES SOLICITADAS

DOCUMENTO	INSTITUCIÓN	FECHA	RPTA.
OFICIO N°1409-2023-2024-CMRV-CEBFIF-CR	Presidencia del Consejo de Ministros-PCM	19/03/2024	SI
OFICIO N° 1408- 2022-2023-CMRV-CEBFIF-CR	Ministerio de Economía y Finanzas-MEF	19/03/2024	NO
Oficio N° 1410-2023-2024-CMRV-CEBFIF-CR	Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)		NO
Oficio N° 1681-2023-2024-CMRV-CEBFIF-CR-REITERATIVO	Ministerio de Economía y Finanzas-MEF	19/03/2024	NO
Oficio N° 1714-2023-2024-CMRV-CEBFIF-CR-REITERATIVO	Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)	25/04/2024	NO

V. OPINIONES RECIBIDAS

5.1 Presidencia del Consejo de Ministros (PCM)

Mediante el Oficio D000564-2024-PCM-SG del 25 de marzo de 2024, la PCM remite el Informe N° D000457-2024-PCMOGAJ elaborado por la Oficina General de Asesoría Jurídica. En dicho informe la PCM concluye que, por competencia no le corresponde emitir opinión acerca del Proyecto de Ley 7041/2023-CR.

VI. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."

La iniciativa legislativa en análisis propone una modificación sustancial en la legislación tributaria peruana, específicamente en lo que respecta al Impuesto de la Renta de Primera Categoría para los ingresos provenientes del arrendamiento de inmuebles. El Proyecto de Ley en estudio busca corregir el error normalizado por el Decreto Legislativo 1425, Decreto Legislativo que modifica la Ley del Impuesto a la Renta, vigente desde el 01 de enero de 2019, el cual introdujo modificaciones significativas en la Ley del Impuesto a la Renta, especialmente en lo que respecta a la formalización del criterio del devengo como base para la determinación de la obligación tributaria en caso específicos, incluyendo las rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles.

De acuerdo con la exposición de motivos del proyecto de ley en estudio, es importante señalar que el criterio del devengo, tal como se consolida en el Decreto Legislativo 1425, implica que los ingresos se consideran generados para efectos tributarios en el momento en que se produce el derecho a percibirlos, independientemente de la fecha en que efectivamente se cobren o reciban. En términos prácticos, esto significa que los propietarios de inmuebles arrendados deben declarar y pagar el impuesto correspondiente a estos ingresos desde el momento en que se generan los alquileres (obligación tributaria), aunque estos no hayan sido efectivamente percibidos o cobrados.

De acuerdo con el documento en mención, se debe contrastar una realidad palpable: el 16.3% de las viviendas en el Perú son alquiladas según fuentes del INEI¹, es decir, 1 millón 256 mil 520 de propietarios están en una potencial posición financiera desventajosa, enfrentándolos a una presión fiscal que no corresponde con su realidad económica, pues deben adelantar el pago de impuestos sin haber recibido el dinero del alquiler, lo que genera una desfase entre sus obligaciones tributarias y su flujo de caja real. Esta situación es particularmente crítica para aquellos propietarios que dependen del ingreso por alquileres como su principal o incluso única fuente de ingresos.

6.1 Arrendamiento de Predios

El alquiler de inmuebles es una de las formas más comunes con las que cuentan las personas naturales para generar ingresos, especialmente con el auge del sector inmobiliario formal peruano que permiten facilidades e inmediatez a los interesados.

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

¹<https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/en-el-pais-existen-mas-de-diez-millones-de-viviendas-particulares-censadas-10893/>

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."

que el monto del arrendamiento por año no podrá ser inferior al 6% del valor del predio, según el autoavaluo, salvo los inmuebles del sector público u otros como bibliotecas, zoológicos.

6.1.1 Cantidad de contribuyentes registrados en alquileres

La exposición de motivos de la iniciativa legislativa recoge la información SUNAT a noviembre de 2023, donde hay 259 mil contribuyentes que perciben rentas por arrendamiento. Como se aprecia en el cuadro 1, el crecimiento del número de contribuyentes ha sido continuo en los últimos años, salvo en diciembre de 2021, en que cayó en -3.7%, cifra que se ha revertido el año 2022 y 2023 que se incrementó en 2.8% y 5.8% respectivamente.

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

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

Fuente: SUNAT.

6.2 Tratamiento Tributario de las Rentas por Arrendamiento de Predios

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

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

Así lo define el artículo 23 de la LIR:

"Artículo 23.- Son rentas de primera categoría:

El producto en efectivo o en especie del arrendamiento o subarrendamiento de predios, incluidos sus accesorios, así como el pactado por los servicios suministros por el locador y el monto de los tributos que tome a su cargo el arrendatario y que legalmente corresponda al locador". (Subrayado nuestro).

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la “Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo.”

6.2.1 La obligación tributaria actualmente nace con el Devengado de las Rentas

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

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

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

6.3 Mecanismos de presunción que establece la LIR

De acuerdo con la exposición de motivos del proyecto de ley en análisis, la LIR establece dos mecanismos para determinar la base imponible del impuesto a la renta, sólo para fines tributarios:

Presunción de la Renta mínima

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

“Artículo 23. Son rentas de primera categoría.

(...)

En caso de arrendamiento de predios amoblados o no, para efectos fiscales, se presume de pleno derecho que la **merced conductiva no podrá ser inferior a seis por ciento (6%) del valor del predio,** salvo que ello no sea posible por aplicación de leyes específicas sobre arrendamiento, o que se trate de predios arrendados al Sector Público Nacional o arrendados a museos, bibliotecas o zoológicos” (Subrayado nuestro).

Presunción de la Renta Ficta

El literal b) del artículo 23 de la LIR, establece un mecanismo presunto, cuando los predios se hayan cedido a título gratuito según acuerdo entre las partes, para fines tributarios, se

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."

dispone un pago mínimo que debe considerar como renta presunta por arrendamiento el 6% del valor del predio según lo declarado en el autoavaluo.

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

"d) La renta ficta de predios cuya ocupación haya cedió sus propietarios gratuitamente o precio no determinado.

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

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

6.3.1 Cálculo del Impuesto a la Renta por Arrendamiento

El artículo 52 A de la LIR, dispone que el impuesto por el alquiler de predios, a cargo de las personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades conyugales que arriendan inmuebles, determinan el impuesto aplicando la tasa de 6.25% sobre sus rentas de capital.

"Artículo 52.A. El impuesto a cargo de personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, domiciliadas en el país, se determina aplicando la tasa de seis como veinticinco por ciento (6.25%) sobre sus rentas netas del capital.

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

Ejemplos de pagos mensuales

De acuerdo con el artículo 52 se aplica el siguiente procedimiento:

Renta Bruta (RB)= 100%
Renta Neta (RN)= 100%RB-20% RB
Renta Neta (RN)= (100%-20%) RB
Renta Neta= 80%RB

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

Pago mensual= 5% Renta Bruta

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la “Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo.”

6.4 Sobre el Criterio del Devengado y del Percibido

Para efectos tributarios se aplican los criterios con ocasión del reconocimiento de los ingresos y gastos: el criterio del devengado y el criterio del percibido. Según nuestras normas que regulan el Impuesto a la Renta y la clasificación de rentas que incluyen, las rentas de segunda, cuarta y quinta categoría se rigen por el criterio del percibido, a diferencia de las rentas de primera y tercera categoría, que se rigen por el criterio del devengado.

Según M.A. Torres² *“el criterio del devengado es uno de los temas más debatidos, sobre la oportunidad para el reconocimiento de los ingresos y gastos, respecto de un contribuyente que genera rentas de tercera categoría. Ni el TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, ni su Reglamento, ni ninguna otra norma tributaria han definido el criterio de devengado, razón por la cual, tanto contribuyentes, como Administración Tributaria, e incluso el Tribunal Fiscal, se ven obligados a recurrir a las normas contables sobre reconocimiento de ingresos y gastos con la finalidad de aclarar el periodo en que tales deben reconocerse. Acota el autor, que es de vital importancia conocer cuándo se devenga un ingreso o gasto, pues de ello dependerá cuándo los contribuyentes se encontrarán obligados a reconocerlos, y a brindarles incidencia en la determinación de la renta imponible de tercera categoría.”*

Asimismo, según el criterio del percibido, el efecto económico (pérdida o ganancia) de las operaciones de una entidad, se reconocen cuando éstas se pagan o se cobran. Las rentas se consideran percibidas cuando se encuentren a disposición del beneficiario, aun cuando éste no las haya cobrado en efectivo o en especie. (Artículo 59 LIR).

Según Enrique Reig³ sostiene que en el criterio del percibido lo importante es que -por lo menos- exista, para el titular de la renta, la posibilidad (potencial o real) de disponer de dicho ingreso.

Según el Informe 267-2001⁴, la SUNAT señala que según el criterio de lo devengado se atiende únicamente al momento en que nace el derecho al cobro, aunque no se haya hecho efectivo, lleva a considerarla como devengada y por ende imputable a ese ejercicio. Como puede verse, antes del Decreto Legislativo 1045 no se había introducido formalmente el criterio de lo devengado en la Ley del Impuesto a la Renta.

² El devengado en la imputación de ingresos y gastos, M.A. Torres file:///C:/Users/rtello/Downloads/3129-Texto%20del%20art%C3%ADculo-11747-1-10-20181212%20(4).pdf

³ <http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/775/2010/01/Criterio-del-percibido.pdf>

⁴ <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2001/oficios/i2672001.htm>

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la “Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo.”

Según el informe citado señalado, el artículo 57° del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta señala que las rentas de la tercera categoría se considerarán producidas en el ejercicio comercial en que se devenguen, resultando esta disposición de aplicación analógica para la imputación de los gastos.

De acuerdo con la doctrina ⁵, en el sistema de lo devengado se atiende únicamente al momento en que nace el derecho al cobro, aunque no se haya hecho efectivo, es decir, la sola existencia de un título o derecho a percibir la renta, independientemente que sea exigible o no, lleva a considerarla como devengada y por ende imputable a ese ejercicio. Como contrapartida, tratándose de gastos, el principio de lo devengado se aplica considerándoseles imputables (deducibles) cuando nace la obligación de pagarlos, aunque no se hayan pagado ni sean exigibles.

Asimismo, el concepto de devengado debe reunir las siguientes características) requiere que se hayan producido los hechos sustanciales generadores del rédito o gasto, ii) requiere que el derecho de ingreso o compromiso no esté sujeto a condición de que pueda hacerlo inexistente, y iii) no requiere actual exigibilidad o determinación o fijación en término preciso para el pago, ya que puede ser obligación a plazo y de monto no determinado.

A mayor abundamiento, en la Resolución del Tribunal Fiscal N° 466-3-97 se señala que la aceptación del rédito devengado como sistema para imputarlo al ejercicio fiscal, por oposición al rédito percibido, significa admitir que un rédito devengado importa sólo una disponibilidad jurídica, pero no una disponibilidad económica o efectiva del ingreso; existe pues un derecho del beneficiario que se incorpora a su patrimonio, que como tal, puede valuarse en moneda, hay una realización potencial pero no una realización efectiva, porque todavía no hay disponibilidad para el beneficiario.

De acuerdo con la citada Resolución, el concepto del devengado se asocia indisolublemente al concepto del realizado, en el sentido que el ingreso para ser considerado como tal debe haberse generado, en el caso de la prestación del servicio, cuando se ha efectuado dicho servicio.

Mientras que el criterio de lo percibido ya existía en el artículo 59 de la citada Ley, el cual señala lo siguiente: “Las rentas se considerarán percibidas cuando se encuentren a disposición del beneficiario, aun cuando éste no las haya cobrado en efectivo o en especie.”

6.5 Sobre el Principio de Legalidad y la Capacidad Contributiva

⁵ Roque García Mullín. Manual del Impuesto a la Renta. Buenos Aires - Argentina.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin de regular el pago de impuestos por el arrendamiento de inmuebles, denominado Arrendamiento Justo."

El artículo 74 de la Constitución señala que los tributos se crean, modifican o derogan, exclusivamente por ley. Como puede verse, es totalmente admisible realizar la modificación propuesta por el proyecto de ley bajo análisis. En este orden de ideas, corresponde analizar cómo incide el impuesto a la renta de primera categoría en la capacidad contributiva de los obligados tributarios.

Según Tartisano⁶, se definirá la capacidad contributiva como la aptitud de una persona de ser sujeto pasivo de obligaciones tributarias⁷, lo cual implica que si una persona tiene esta capacidad debe tributar. Bajo esta premisa, la generación de rentas de primera categoría deberá ser gravada por el Estado.

Ahora bien, esto implica que el gravamen de la citada renta implicará que esta se genere al momento de su génesis efectiva y no cuando se genera la obligación de pago.

Habiendo delimitado los fundamentos de la propuesta, corresponde analizar el proyecto de ley presentado.

6.5 Sobre el Proyecto de Ley

El Proyecto de Ley, según la exposición de motivos del proyecto de ley, tiene como objetivo principal reformar este aspecto de la LIR, estableciendo que el impuesto a la renta por arrendamiento de inmuebles se genere y sea exigible únicamente en el momento en que el alquiler es efectivamente cobrado o percibido por el arrendador. Según la Exposición de Motivos, este cambio legislativo busca alinear la legislación tributaria con los principios de equidad y capacidad contributiva, garantizando que solo se tribute sobre ingresos reales y efectivamente recibidos. La regla actual, es que se consideran producidas en el período en que se devenguen, es decir cuando se genera el derecho al cobro, independientemente que la renta se haya cobrado o no. (Subrayado nuestro)

Asimismo, es necesario recalcar que la propuesta legislativa se alinea con prácticas tributarias internacionales. En muchos sistemas tributarios, el principio de cobro efectivo es la norma para el tratamiento de ingreso por el obligado tributario, ya que refleja de manera más precisa su capacidad contributiva. La adopción de este enfoque en el Perú no solo armonizaría la legislación nacional con estándares internacionales, sino que también promovería un entorno más amigable y competitivo para la inversión inmobiliaria. Ahora bien, según la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG) de 2022, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) considera una muestra de 36,848 viviendas

⁶ Tarsitano, A. (2014). Aspectos jurídicos de la imposición ambiental. Revista del Instituto Peruano de Derecho Tributario, pag. 120, https://www.ipdt.org/uploads/docs/00_Rev57_IPDT.pdf

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."

particulares; a efectos de lo que nos interesa, de dicho universo únicamente es 10.4% de las viviendas son alquiladas. Es evidente que la cantidad de viviendas es mucho mayor, sin embargo, estas cantidades nos permiten establecer paralelos.

El esquema actual de recaudación beneficia al recaudador, pues este no debe esperar a que el arrendador reciba la renta sino solo que se genere el derecho de cobro. Sin perjuicio de ello, para que opere el pago del impuesto a la renta de primera categoría requiere que el obligado tributario reporte los ingresos por sus alquileres. En este orden de ideas, para el mismo año, SUNAT señala que existió una recaudación por renta de primera categoría, S/ 679'000,000.00, la misma que ha ido aumentando anualmente. Esto implica que el criterio del devengado ha permitido alcanzar estas cotas de recaudación. Lo que implica que, al no existir un registro de alquileres, la detección de alquileres no declarados corresponderá a SUNAT. Como puede verse, el hecho que se requiera una participación directa del obligado hace indiferente la utilización de un criterio u otro; desde luego, el criterio actual solo hace más sencilla la labor del recaudador.

Sin embargo, y de acuerdo con lo planteado por el proyecto de ley bajo análisis lo que se busca es una mayor justicia para el contribuyente, pues el esquema actual no toma en cuenta que los obligados son particulares, en su gran mayoría, lo cual implica que cualquier impago podría evitar que cumplan con sus obligaciones tributarias, orillándolo a la informalidad.

6.6 Alcances de la Propuesta Legislativa

De acuerdo con el objetivo del proyecto de ley en estudio, la fórmula legal dispuesta en el artículo 3 modifica el literal b) del artículo 57 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo 179-2004-EF, disponiendo que las rentas de primera categoría se imputan al ejercicio gravable en que se perciban, lo que significa que cuando se haya cobrado total o parcialmente la renta respectiva. (Subrayado nuestro). Esta disposición es de aplicación obligatoria a todas las rentas calificadas como rentas de primera categoría, conforme lo establece el artículo 23 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo 179-2004-EF, que define a las rentas de primera categoría. Asimismo, entra en vigor el primer día del año siguiente a la publicación de la Ley.

VII. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente propuesta normativa no genera perjuicio para el erario, pues no variará la recaudación actual del impuesto a la renta de primera categoría, pues este requiere la participación del contribuyente.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."

BENEFICIOS POTENCIALES	
Equidad tributaria	• Alinear el cobro del Impuesto • Reducción de la carga financiera sobre propietarios que no han recibido el pago.
Armonización con estándares internacionales	• Mayor atractivo para la inversión inmobiliaria • Promoción de un ambiente competitivo a nivel internacional
Protección al Contribuyente	• Evita presiones financieras por adelanto de impuestos sobre ingresos no recibidos • Beneficia a propietarios con inquilinos morosos o incumplidos
Impacto económico y social	• Ayudará a formalizar las transacciones relacionadas al arrendamiento de inmuebles que se desincentiva por las trabas normativas y barreras tributarias injustas que hoy existen • Estimulación del mercado inmobiliario y del sector de arrendamientos • Potencial generación de empleo y dinamización económica • Facilitación en la gestión de ingresos para propietarios, promoviendo accesibilidad a la vivienda
COSTOS DEL PROYECTO DE LEY	
Administración tributaria	• Probable necesidad de ajustar sistemas y procesos para el nuevo enfoque tributario a cargo de la SUNAT • Riesgo de disminución temporal de la recaudación durante el período de transición
Comportamiento del Contribuyente	• Necesidad de promover la cultura tributaria de la recaudación durante el período de transición

COMPARATIVO DE COSTOS VERSUS BENEFICIOS
• El cambio propuesto en el proyecto de ley tiene más beneficios en términos de justicia fiscal y protección al Contribuyente • Los beneficios económicos y sociales justifican la inversión en ajustes administrativos y cambios normativos • Es fundamental considerar medidas de acompañamiento para asegurar una transición amigable y mantener la recaudación fiscal.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin de regular el pago de impuestos por el arrendamiento de inmuebles, denominado Arrendamiento Justo."

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

VIII. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera recomienda, de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 70º del Reglamento del Congreso de la República, la **APROBACIÓN** del Proyecto de Ley 7041/2023-CR, con el siguiente texto sustitutorio:

LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO 774, LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, A FIN DE REGULAR EL PAGO DE IMPUESTOS POR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, DENOMINADO ARRENDAMIENTO JUSTO

Artículo único. Modificación del artículo 57 del Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta

Se modifica el literal b) del artículo 57 del Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, en los siguientes términos:

"Artículo 57. [...]

Las rentas se imputarán al ejercicio gravable de acuerdo con las siguientes normas:
[...]

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Adecuación del reglamento

El Poder Ejecutivo adecua el Reglamento del Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo 122-94-EF, a la modificación dispuesta por la presente ley, en un plazo máximo de noventa días calendario contados a partir de su entrada en vigor.

Salvo mejor parecer.

Dese cuenta.

Sala de la Comisión.

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra
Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de
Junín y Ayacucho"

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."

Lima, 01 de junio de 2024.



Firmado digitalmente por:
ACUÑA PERALTA Maria
Grimaneza FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/06/2024 10:38:54-0500



Firmado digitalmente por:
REVILLA VILLANUEVA Cesar
Manuel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/06/2024 16:45:44-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES RUIZ Victor
Seferino FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/06/2024 16:50:17-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES ANÇACHI Jorge Luis
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/06/2024 12:15:49-0500



Firmado digitalmente por:
CASTILLO RIVAS Eduardo
Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/06/2024 16:18:02-0500



Firmado digitalmente por:
GONZA CASTILLO Américo
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/06/2024 14:34:55-0500



Firmado digitalmente por:
CAVERO ALVA Alejandro
Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Doy Vº Bº
Fecha: 04/06/2024 16:41:24-0500



Firmado digitalmente por:
TUDELA GUTIERREZ Adriana
Josefina FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/06/2024 19:54:38-0500



Firmado digitalmente por:
BARBARAN REYES Rosangella
Andrea FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/06/2024 16:57:32-0500

CONSEJO DIRECTIVO DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 3 de septiembre de 2024

Al orden del día



JAIME ABENSUR PINASCO
Director General Parlamentario
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

**"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra
Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de
Junín y Ayacucho"**

**Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."**



COMISIÓN DE ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra
Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de
Junín y Ayacucho"

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-
CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto
Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin
de regular el pago de impuestos por el
arrendamiento de inmuebles, denominado
Arrendamiento Justo."



Firmado digitalmente por:
HERRERA MEDINA Noelia
Rossyth FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/06/2024 22:06:18-0500



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20181740126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 04/06/2024 13:01:16-0500



Firmado digitalmente por:
JUEON IRIGOIN Elva Edhit
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/06/2024 10:19:18-0500



Firmado digitalmente por:
RAWIREZ GARCIA Tania
Estefany FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/06/2024 09:30:48-0500

MP Dictámenes

De: Notificacion Sistemas
Enviado el: miércoles, 5 de junio de 2024 23:00
Para: Lorena Carla Zambrano Azaña; MP interno
Asunto: Mensaje Usuario Interno - Dictámenes
Datos adjuntos: 87159d7fcd45fefaae4cdf86eba7cac8.pdf

[Solicitante]: lzambranoa@congreso.gob.pe

[Asunto]: Mensaje Usuario Interno - Dictámenes

[Mensaje]: Se adjunta el Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 7041/2023-CR, que propone la "Ley que modifica el Decreto Legislativo 774, Ley del Impuesto a la Renta, a fin de regular el pago de impuestos por el arrendamiento de inmuebles, denominado Arrendamiento Justo." Se indica que la votación aparece en la primera página del dictamen y que se pidió la dispensa del trámite de aprobación del acta para ejecutar los acuerdos tomados.

[Fecha]: 2024-06-05 23:00:18

[IP]: 192.168.10.219

Su mensaje ha sido recibido.

Por favor, **NO responda a este mensaje**, es un envío automático de una cuenta no supervisada.