

Proyecto de Ley N°.....**2711/2021-CR**



**PROYECTO DE LEY QUE BENEFICIA A
LAS MYPES PROMOViendo EL
RETROARRENDAMIENTO
FINANCIERO COMO HERRAMIENTA
PARA LA REACTIVACIÓN
ECONÓMICA Y LIQUIDEZ
FINANCIERA**

El grupo parlamentario **AVANZA PAÍS**, a iniciativa de la congresista de la República que suscribe, **PATRICIA ROSA CHIRINOS VENEGAS**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de La Constitución Política del Perú y de conformidad con los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, proponen el siguiente Proyecto de Ley:

FÓRMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

HA DADO LA LEY SIGUIENTE:

**“LEY QUE BENEFICIA A LAS MYPES PROMOViendo EL
RETROARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO HERRAMIENTA PARA LA
REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y LIQUIDEZ FINANCIERA”**

Artículo Único. Modificación del artículo 27° de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004-MEF

Inclúyase el literal h) e i) al artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-MEF, con el texto siguiente:

“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 transferencia de propiedad.
- f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condominos originarios.
- g) Las de alicuotas entre herederos o de condominos originarios.

- h) Las producidas a favor de una empresa locadora en el marco de un contrato de retroarrendamiento financiero, cuando el arrendatario financiero sea el mismo transferente.

En caso la opción de compra pactada en el contrato de retroarrendamiento financiero no llega a surtir efectos, la inafectación prevista en el presente literal queda sin efecto, debiéndose pagar el impuesto.

- i) Si la opción de compra pactada en el contrato de retroarrendamiento financiero surte efectos, cuando el arrendatario financiero haya sido el mismo transferente al inicio del contrato de arrendamiento financiero.

Lima, julio de 2022



Firmado digitalmente por:
WILLIAMS ZAPATA Jose
Daniel FAU 20161749128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/07/2022 11:58:12-0500



Firmado digitalmente por:
CHIRINOS VENEGAS Patricia
Rosa FAU 20161749128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/07/2022 16:11:06-0500



Firmado digitalmente por:
BURGOS OLIVEROS Juan
Bartolome FAU 20161749128 s
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/07/2022 14:03:23-05



Firmado digitalmente por:
WILLIAMS ZAPATA Jose
Daniel FAU 20161749128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/07/2022 11:58:31-0500



Firmado digitalmente por:
CAVERO ALVA Alejandro
Enrique FAU 20161749128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/07/2022 15:23:35-0500



Firmado digitalmente por:
BAZAN CALDERON Diego
Alonso Fernando FAU 201617491
soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/07/2022 16:06:52-0500



Firmado digitalmente por:
GONZALES DELGADO Diana
Carolina FAU 20161749128 soft
Motivo: Soy el autor del documento

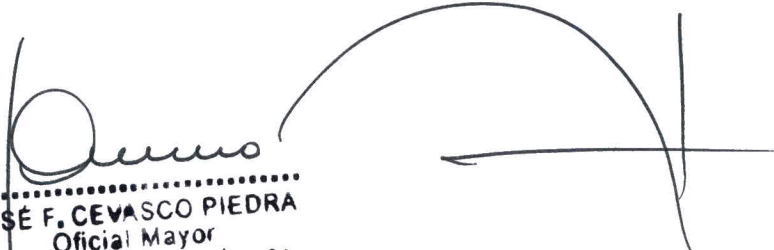


CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **23** de **agosto** del **2022**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 2711-2021-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E INTELIGENCIA FINANCIERA.



.....
JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS

El artículo 59° de la Constitución Política del Perú¹ sostiene que el Estado brinda oportunidades de superación a los sectores que sufren cualquier desigualdad; en tal sentido, promueve las pequeñas empresas en todas sus modalidades. Las MYPES tienen un rol importante en la generación de empleo, en la economía familiar y en la de nuestro país, de allí la necesidad de apoyar su reactivación y fomentar su formalización.

Desde hace ya varios meses, especialmente durante la pandemia, un tema recurrente es la urgencia de salvar, reactivar, potenciar y orientar a las micro y pequeñas empresas. En este sentido, según el portal de la Universidad de Piura, las microempresas representan 94,9% del sector empresarial del Perú, y las pequeñas empresas el 4,2². Por tanto, constituyen una parte más significativa de la economía nacional.

En ese mismo contexto, siempre han existido actuaciones que promueven la financiación de las micro y pequeñas empresas, ya que éstas las necesitan para poder lograr una mejor competitividad, una mayor innovación y lograr el desarrollo regional tan ansiado.

Las diferentes acciones puestas en práctica para fomentar la competitividad e innovación en el rubro empresarial se enfocan de manera especial en brindar mayores facilidades para acudir a la financiación como herramienta básica para el crecimiento de una sociedad. Sin embargo, aún las pymes tienen dificultad para el acceso a un crédito.

Si analizamos el panorama regional, resulta que en América Latina las pymes tienen un rol preponderante y una importancia crucial en la economía de la gran mayoría de países, los cuales, además, comparten más de una similitud con el Perú. Así, de acuerdo con Valverde y Vásquez³, en países como México, Chile y Argentina, las pymes generan 6 de cada 10 empleos, contribuyen con más del 30 % del PIB y concentran más del 96 % de las empresas que funcionan en la industria, el comercio y los servicios. De igual forma, en los casos específicos de Brasil y Chile destaca que desde el Estado se han creado instituciones como SEBRAE (Brasil) y CORFO (Chile) que desempeñan una labor de apoyo importante a estas empresas, mientras que, en los casos de Costa Rica, Ecuador, Nicaragua, Perú, Uruguay y Venezuela, las acciones son todavía débiles y aisladas. Finalmente, y con respecto al apoyo financiero en particular, destaca Chile con el sistema de apoyo a la pequeña y mediana empresa liderado por la Corporación de Fomento (CORFO), que trabaja de manera coordinada y en esta labor participan

¹ <https://www.congreso.gob.pe/Docs/constitucion/constitucion/Constitucion-Febrero2022.pdf>

² <https://www.udep.edu.pe/hoy/2021/09/1a-fuerza-dinamizadora-de-las-mypes/>

³ <https://docplayer.es/88639459-El-financiamiento-de-las-mypes-del-sector-comercio-del-canete-marcia-eliana-valverde-avila-l-fernando-vasquez-pacheco-2.html>

SERCOTEC, filial de CORFO que brinda servicios de cooperación técnica y FONTEC que es el fondo de desarrollo tecnológico y productivo. En este sentido, dichas instituciones brindan asesorías, financiamientos y garantías a las pymes influyendo en el desarrollo alcanzado por estas empresas. Por otro lado, resalta el caso de México que, ante el fracaso que tuvo la política de subsidios a las PYMES, este sistema fue eliminado y se creó una institución Nacional Financiera (NAFIN) que centra su actividad en el otorgamiento de financiamientos y asesoramientos a las empresas de pequeño tamaño.

En línea con lo desarrollado, en el caso peruano las mypes son un sector que dinamiza fuertemente la economía al desempeñar funciones cruciales y mitigar las fallas del mercado, así como asegurar el suministro de bienes públicos y contribuir así a un clima de igualdad de oportunidades. Por tanto, es natural que, como ya se ha especificado líneas arriba, representen el 98,3 % del total de empresas existentes en el país (94,94 % micro y 3,9 % pequeña), aporten aproximadamente el 47% del PBI del país, sean las mayores generadoras de empleo⁴, y contribuyan a reducir la pobreza por medio de actividades de generación de ingresos, e incentiven el espíritu empresarial y el carácter emprendedor de la población. Sin embargo, existe un problema que muchas veces merma y ralentiza su productividad: el 74% opera en la informalidad y, muchas veces, no se conocen sus fuentes de financiamiento, puesto que la gran mayoría de micro, pequeños y medianos empresarios recurren, frente a la falta de opciones, al mercado informal de préstamos, con todos los riesgos que ello implica. En este sentido, el problema se agrava con el hecho de que no existen políticas ni programas de apoyo relacionados a la capacitación y financiamiento que contribuyan a mejorar e incrementar la rentabilidad de las mypes, y aún más, garantizar su permanencia en el mercado. Asimismo, son muchos los obstáculos para que las mypes puedan acceder al financiamiento, puesto que desde el punto de vista de la demanda se encuentran los altos costos del crédito ocasionado por la falta de historial crediticio de las mypes, la falta de confianza de las entidades financieras respecto a los proyectos, la petición de garantías adicionales para asegurar el riesgo, entre otros⁵.

PROBLEMÁTICA ACTUAL

Habiendo expuesto la importancia de las mypes en la economía nacional, resalta un grave problema: las micro y pequeñas empresas no disponen del dinero suficiente para invertir cada vez más y poder acceder a los mercados nacionales e internacionales. Esto, por tanto, reduce su productividad y las oportunidades de desarrollo que puedan generar para la sociedad en general.

Cabe resaltar que las mypes no tienen capital no porque no exista, sino porque en muchos casos no pueden acceder al sistema financiero. En este sentido, la carencia de políticas gubernamentales promotoras de financiamiento, el alto costo de capital, las restricciones en su otorgamiento, principalmente las referidas a la

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

exigencia de garantías y la falta de una cultura crediticia constituyen, entre otros, aspectos que repercuten negativamente en dichas empresas, ya que ellas no pueden hacer frente a sus necesidades financieras para propender su desarrollo⁶. En contraposición, resalta que en América Latina y el Caribe ello es preocupación de los gobiernos de turno y de la sociedad civil en general: generar instrumentos adecuados para apoyarlas. Así, estos instrumentos son fundamentalmente el financiamiento (créditos) y la capacitación. Por su parte, se evidencia que, en los últimos tiempos, las instituciones financieras bancarias y no bancarias están adoptando algunas medidas positivas para mejorar el financiamiento hacia las mypes⁷.

Es así que en los últimos tiempos se verifica que las mypes tienen un acceso limitado a las alternativas de financiamiento, ya que éstas son consideradas de un alto nivel de riesgo por no contar, en su mayoría, con garantías (reales o líquidas) que les permitan respaldar el crédito que vayan a solicitar; sin embargo, la presencia de estas en la economía del país es vital para ofrecer empleo según como comentan los autores citados líneas arriba, lo que permite que la PEA en nuestro país se encuentre laborando. A pesar de ello, no basta con saber que es una necesidad latente acceder al crédito y así mitigar sus necesidades, sino comprobar si tienen inconvenientes para obtenerlos en comparación con las empresas grandes.

Asimismo, las organizaciones, al realizar una planificación estratégica llevada a cabo con una gestión responsable y con un control exhaustivo de las operaciones, pueden orientar al cumplimiento de metas en un corto y largo plazo, lo que conlleva un camino exitoso. No obstante, la administración y buena predisposición de los gestores de la empresa no son los únicos factores que intervienen para que éstas se hagan cada vez más sólidas y auguren bonanza, sino que en la mayoría de los casos se requiere de un financiamiento que ayude en la gestión económica y financiera. Por tanto, es vital que se hagan una serie de inversiones en capital de trabajo y en tecnología para que se pueda ofrecer un producto de calidad que refleje un estándar distintivo que sea apreciado por un público local o extranjero de modo que se conviertan en empresas competitivas⁸.

En línea con lo anterior, conviene mencionar que existen ciertos "inputs" que las mypes desarrollan para lograr una ventaja competitiva que no solo apunta al financiamiento, sino más bien al ámbito cualitativo. Entonces, cabe preguntarse ¿cuáles son las barreras del financiamiento de las mypes del sector comercio y distribución del Perú?

⁶ Salazar, W. (2015). Caracterización del financiamiento y capacitación de las micro- y pequeñas empresas de servicios petroleros: caso de la empresa Sertong E.I.R.L. Talara. (Tesis). Universidad Católica los Ángeles de Chimbote.

⁷ Ibid.

⁸ <https://docplayer.es/30494-Autoras-maria-imilce-zuta-y-ana-maria-wiese-una-mype-con-calidad-guia-para-entender-y-evaluar-un-sistema-de-gestion-de-la-calidad.html>

Frente a ello, una de las principales atenciones es el hecho de que las instituciones financieras formales se rigen de una gestión particular para prospectar y analizar las solicitudes crediticias que les son presentadas, tanto por personas jurídicas o naturales que necesiten de soporte financiero, por lo que se hace presente en el principio de la separación de funciones entre el área comercial, o la misma banca, y el área de riesgos.

Así, la evaluación del riesgo crediticio es una tarea muy importante que se lleva a cabo dentro de las instituciones financieras formales. Dicha evaluación radica en un proceso de análisis que busca determinar si el préstamo evaluado será un buen crédito y no se tenga un 100% de riesgo de que el dinero prestado pueda caer en un vencido y quizás hasta incobrable, generando una provisión. Por ello, los evaluadores siempre intentan encontrar dos respuestas a estas dos preguntas básicas: "¿Pagará?" y "¿Pagará a tiempo?". Por ello, las MYPES tienen muchas dificultades en cuanto al acceso a financiamiento, ya que la mayoría de las entidades financieras no desean correr riesgo al otorgarles créditos, y sin ello las pequeñas empresas no pueden continuar con el proceso de sus actividades quedando suspendidas por falta de crédito⁹. Asimismo, y como justificación práctica, se tiene la intención de demostrar que las entidades financieras tienen como objetivo aportar en asesoría con la finalidad de que las MYPES sean gestionadas con acierto y que demuestren solidez a través de sus estados financieros, crecimiento sostenido a lo largo de sus ejercicios, y rentabilidad en su actividad comercial llevada a cabo en sus operaciones diarias con la mira de que desarrollen ventajas competitivas que les permitan diferenciarse del resto de empresas.

Por otro lado, y si nos remitimos a una base legal, el Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Promoción de la Competitividad, Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y del Acceso al Empleo Decente¹⁰ indica que el Estado promueve el acceso de las mypes al mercado financiero y al mercado de capitales fomentando la expansión, solidez y descentralización de dichos mercados. Es así que claramente se percibe que ya no se restringe el acceso al crédito a las empresas en vías de expansión y crecimiento, lo cual permite el necesario fortalecimiento de las mypes. Asimismo, en el mismo campo figuran las entidades no reguladas que proveen servicios financieros a las mypes, como son, por ejemplo, las empresas de arrendamiento financiero registradas ante la SBS. Ello con la finalidad de que este producto sea incluso más competitivo.

Por tanto, está claro que desde el Estado se han dado intentos por promover el financiamiento a las mypes diversificando, descentralizando e incrementando la cobertura de la oferta de servicios de los mercados financieros y de capitales. Sin embargo, todas estas medidas, que tienen como fundamento o sustento ayudar a las mypes y pymes a realizar la tan ansiada formalidad y lograr una estabilidad económica, se ven frustradas porque en muchos casos estas normativas no vienen

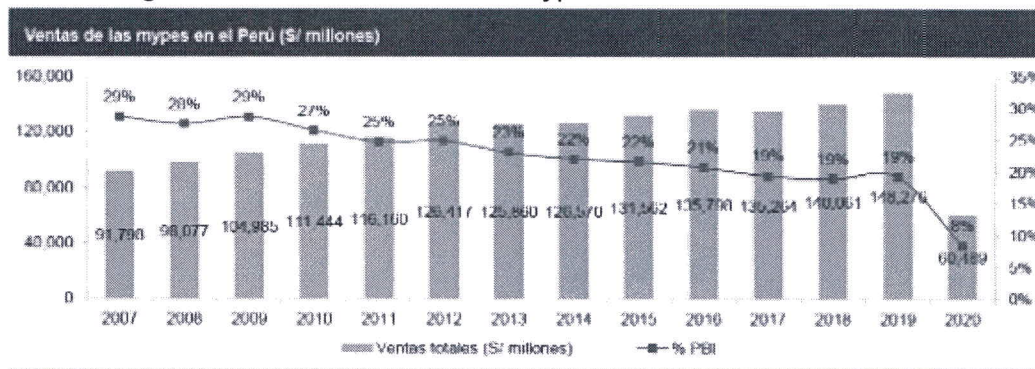
⁹ http://www.crecemype.pe/portal/images/stories/files/FINANZAS_FINANCIAMIENTO.pdf

¹⁰ <http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/01086.pdf>

armonizadas con una buena legislación tributaria que acompañen todas estas buenas intenciones.

En paralelo con la problemática ya descrita, conviene precisar que, al primer semestre del 2021, en nuestro país existían 2 896 533 empresas, de las cuales en su mayoría son mypes, de acuerdo con el Directorio Central de Empresas y Establecimiento de la Sunat.

Gráfico 1: ¿Cuál es la situación de las mypes?



Fuente: ComexPerú

Del gráfico anterior es posible apreciar que a lo largo del tiempo las mypes peruanas han tenido una evolución positiva, pero volátil en términos de su capacidad formal. Esto, en un contexto de pandemia durante 2020, generó que se registre un índice promedio de 0.25, lo que significó una caída del 2.1% respecto de 2019¹¹. Frente a ello, primero debemos poner como antecedente la situación de las mypes, que durante el 2020 que fue muy dura. Así, según datos de mypes Unidas del Perú, 488.432 mypes se convirtieron en informales¹². Posteriormente, durante el primer trimestre del 2021, todas las mypes estaban trabajando esperanzadas en diferentes campañas para reactivar su economía, como hubieran sido la campaña escolar y el Día de la Madre, lo que definitivamente no se presentó por las restricciones y cuarentenas impuesta por el Gobierno, poniendo en situación de riesgo a más mypes.

De esta manera, la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 ha tenido un impacto negativo en mypes, por lo que actualmente lo que necesitan es **capital de trabajo y liquidez** para cumplir sus obligaciones y, mantenerse en el mercado.

LAS MYPES EN LA ECONOMÍA NACIONAL Y REGIONAL

¹¹

https://www.google.com/search?q=cual+es+la+situaci%C3%B3n+de+las+mypes+peru+hoy&rlz=1C1GCEU_esPE976PE976&oeq=cual+es+la+situaci%C3%B3n+de+las+mypes+peru+hoy&aqs=chrome..69i57.8584j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8

¹² <https://lacamara.pe/percy-krapp-mas-del-20-de-mypes-cerraron-sus-puertas/>

Teniendo en cuenta que, como se mencionó anteriormente, las microempresas representan el 94,9% del sector empresarial y las pequeñas empresas el 4,2%, resulta relevante la observación realizada por Silupú¹³, en la que menciona que este tipo de organizaciones están concentradas en microempresas que se caracterizan por ser de baja productividad, pero contribuyen en el nivel de producción y en la generación de empleo informal. En este sentido, la autora menciona: "si estas microempresas lograran aumentar su nivel de productividad con mejores prácticas de negocio, marketing efectivo, manejo de inventarios, control de sus ingresos y egresos, contribuirían aún más en el PBI regional y nacional. Por ello, la reactivación del sector empresarial debe estar enfocada en las microempresas". Asimismo, resalta que la creación de nuevos negocios y emprendimientos es clave para el fortalecimiento económico. De esta manera, en la región Piura, por ejemplo, hay nichos interesantes que pueden ser aprovechados, por lo que la especialista menciona que "lo importante es que, en su creación esté orientada a la solución de una necesidad o problema específicos de un grupo de clientes. Asimismo, para su desarrollo y para disminuir la probabilidad de fracaso, el empresario debe conocer muy bien lo que necesita su cliente y si el producto o servicio que ofrece lo satisface, y en qué medida". Finalmente, puntualiza que "también es importante tener en cuenta que los gustos y preferencias de los clientes han cambiado durante la pandemia y con la globalización, lo que lleva a desarrollar emprendimientos dirigidos a satisfacer esas nuevas necesidades, atendiendo el desarrollo tecnológico actual. Por lo tanto, todo emprendimiento se debe centrar en el estudio de su público objetivo: el cliente.

Al respecto, conviene precisar que todos sin excepción alguna hemos sido afectados por la pandemia. Ha sido y es un duro golpe y, si bien no ha sido generalizada, muchas mypes han tenido que reinventarse. En este sentido, las que no tuvieron la capacidad de innovar o a adecuarse al uso de nuevas tecnologías como los medios de cobranza, pagos, sistemas de delivery, entre otros, tuvieron que cerrar sus negocios por la cuarentena y muchos de ellos quebraron. Por ello, son más del 20% de las mypes que han cerrado totalmente sus puertas¹⁴.

Sin embargo, en toda crisis también se abren oportunidades. Es así que existieron empresas que tuvieron la capacidad de ser rápidas en los cambios y se pudieron adaptar a los momentos actuales. Y una de las ventajas del sector mype es que la estructura de toma de decisiones y sus procesos son muy versátiles, lo que no sucede con la gran y mediana empresa. Por tanto, y aunque la pandemia ha complicado la situación del sector micro empresarial, este está resurgiendo. En este sentido, los empresarios y directivos de este sector deben, por ejemplo, adoptar las siguientes medidas¹⁵:

- Implementar nuevas estrategias dirigidas a administrar su liquidez.
- Llevar un detallado control de sus ingresos y egresos.

¹³ <https://www.udep.edu.pe/hoy/2021/09/la-fuerza-dinamizadora-de-las-mypes/>

¹⁴ <https://www.comexperu.org.pe/upload/articles/reportes/reporte-mypes-2020.pdf>

¹⁵ <https://www.udep.edu.pe/hoy/2021/09/la-fuerza-dinamizadora-de-las-mypes/>

- Implementar canales digitales para la venta de sus productos, esto implica hacerse más visibles a través de redes sociales.
- Mantener una mayor fidelización de sus clientes.
- Implementar medios de pagos digitales.
- Administrar adecuadamente sus inventarios, para que sepan cuándo y de cuánto abastecerse.
- Considerar las variaciones del tipo de cambio y de la inflación, que están afectando sus costos y esto modifica sus precios.
- Implementar las medidas de bioseguridad en el negocio.
- Poner en marcha prácticas de negocios para un mayor control en la gestión de la MYPE.

PROPUESTA

Existen muchas MYPES en el país que por **falta de liquidez** no han podido implementar medidas que las haga más competitivas. Es por ello que en muchos casos se han visto en la necesidad de rematar sus inmuebles para obtener liquidez y reinvertir en cualquier tipo de negocio a corto plazo sacrificando y vendiendo por debajo de su precio el único inmueble que tenían. Esto los ha perjudicado gravemente, ya que se quedaron sin dicho patrimonio y ponen en riesgo su sostenibilidad y no tienen ya la posibilidad de recuperar el bien rematado.

Es esta situación la que hace pensar en una posible solución para las millones de mypes que aún cuentan con un inmueble que les pueda servir como garantía o herramienta de trabajo.

Retroarrendamiento Financiero como alternativa de financiamiento

El **"Retroarrendamiento financiero"** o **"Leaseback inmobiliario"** es una alternativa viable y de bajo riesgo para obtener liquidez en el corto plazo a partir de los activos fijos que poseen las empresas. En este sentido, evita que las empresas, sobre todo aquellas que no cuentan con grandes capitales, debiliten su patrimonio y pongan en riesgo su sostenibilidad.

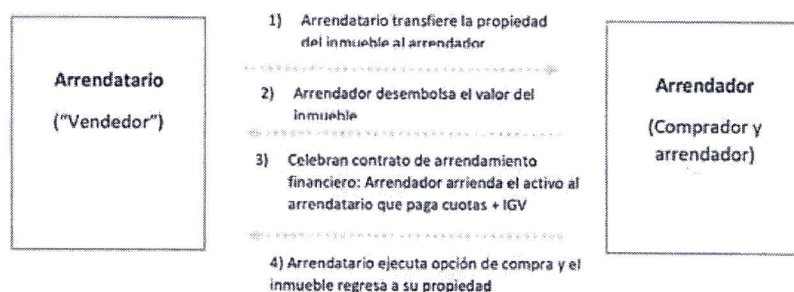
¿En qué consiste el retroarrendamiento financiero de un bien inmueble?

Consiste en que una empresa propietaria de un bien inmueble hace una transferencia documentaria del bien (no hace entrega física ni contable del mismo) en favor de una empresa de arrendamiento financiero. Como contraprestación recibe el desembolso del valor del activo. Simultáneamente, las partes celebran un contrato de arrendamiento financiero con futura opción de compra, por el cual, la empresa paga cuotas a favor de la empresa de arrendamiento financiero conforme al plazo acordado. Así, cuando la empresa cumple con el pago total de las cuotas acordadas, ejecuta la opción de compra y el activo regresa legalmente a la empresa como propietario.

Las partes son:

- **Arrendatario:** empresa privada (por ejemplo mype) dueña de un inmueble; y
- **Arrendador:** entidad del sistema financiero o una empresa inscrita en el registro de la SBS como empresa de arrendamiento financiero no comprendida dentro de la Ley General del Sistema Financiero.

Gráfico 2: Dinámica del “Retroarrendamiento financiero” o “Leaseback inmobiliario”



Fuente: Elaboración Propia.

Los beneficios del retroarrendamiento financiero son:

- Inyección de liquidez inmediata a las empresas para cumplir con sus obligaciones mientras les permite seguir haciendo uso de sus bienes inmuebles como si no los hubieran vendido. Las empresas mantienen en su posesión el inmueble mientras dure toda la operación de financiamiento.
- Evita que el historial crediticio de las mypes se vea afectado por la demora en la venta del inmueble y con ello, en la obtención de liquidez para cumplir sus obligaciones crediticias.
- Los bienes inmuebles se vuelven inembargables en términos jurídicos.
- Dado que existe una buena garantía, existen múltiples arrendadores interesados en ofrecer este producto (empresas del sistema financiero y empresas de arrendamiento financiero registradas ante la SBS).

Problema que desincentiva el uso del retroarrendamiento financiero de bienes inmuebles.

- Pese a sus beneficios, el retroarrendamiento financiero de bienes inmuebles está siendo sub-utilizado como herramienta. Se registra apenas una decena

de contratos vigentes¹⁶. El motivo es el impuesto de alcabala que cobra el 3% del valor de la transferencia y 3% por el retorno por el ejercicio de la opción de compra. Es decir, **en total de la operación representa el 6% de la operación, cifra elevada que desincentiva y hace inviable esta alternativa para las empresas.**

- Frente a ello, es necesario precisar que **el cobro del impuesto de alcabala no hace sentido**, ya que el bien inmueble nunca deja de estar en posesión, dominio, usufructo, ni en el balance de la empresa para efectos contables o tributarios.

SOLUCIÓN PLANTEADA

Frente al problema que desincentiva el acceso a crédito a través del uso del retroarrendamiento financiero de bienes inmuebles se propone modificar la Ley de tributación Municipal, para que así se encuentren inafectas del Impuesto de alcabala las siguientes transferencias:

- Las producidas a favor de una empresa locadora en el marco de un contrato de retroarrendamiento financiero, cuando el arrendatario financiero sea el mismo transferente.
- Si la opción de compra pactada en el contrato de retroarrendamiento financiero surte efectos, cuando el arrendatario financiero haya sido el mismo transferente al inicio del contrato de arrendamiento financiero.

Asimismo, se precisa que, en caso la opción de compra pactada en el contrato de retroarrendamiento financiero no llega a surtir efectos, la inafectación prevista en el presente literal queda sin efecto, debiéndose pagar el impuesto.

II. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF.
- Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Promoción de la Competitividad, Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y del Acceso al Empleo Decente.
- Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones y sus modificatorias.

¹⁶ <https://asbanc.com.pe/estadistica-del-sector/arrendamiento-financiero-aliado-estrategico-para-promover-la-inversion-privada>

III. EFECTO SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Esta ley modifica el artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobado por D.S N° 156-2004-MEF para lograr que las MYPES puedan acceder a una mayor liquidez sin sacrificar sus activos y poder ser más competitivos.

TEXTO ACTUAL ART. 27	TEXTO PROPUESTO ART. 27
"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 transferencia de propiedad. f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condominos originarios. g) Las de alicuotas entre herederos o de condominos 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 transferencia de propiedad. f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condominos originarios. g) Las de alicuotas entre herederos o de condominos originarios. h) Las producidas a favor de una empresa locadora en el marco de un contrato de Retroarrendamiento Financiero, cuando el arrendatario financiero sea el mismo transferente. En caso la opción de compra pactada en el contrato de

	Retroarrendamiento Financiero no llega a surtir efectos, la inafectación prevista en el presente literal queda sin efecto, debiéndose pagar el impuesto. i) Si la opción de compra pactada en el contrato de Retroarrendamiento Financiero surte efectos, cuando el arrendamiento financiero haya sido el mismo transferente al inicio del contrato de arrendamiento financiero.
--	--

IV. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La iniciativa facilita la herramienta de retroarrendamiento financiero que beneficiará a miles de mypes que requieren de esta herramienta financiera para lograr una mayor liquidez y puedan seguir existiendo como empresas.

- **Para las mypes:** Se verán beneficiadas por cuanto obtendrán mayor liquidez a través de una herramienta que les permita permanecer con su activo en un mercado altamente competitivo.
- **Para las empresas locadoras de arrendamiento financiero:** Esta iniciativa contribuirá a dinamizar el mercado generando así mayor competencia, lo que repercutirá a favor de los clientes, en este caso, miles de MYPES.
- **Para la economía:** Porque contribuye a la reactivación económica tan esperada y necesitada en estas épocas de pos-covid.
- **Para los Gobiernos Locales:** Es claro que se daría una pérdida potencial del impuesto de alcabala; sin embargo, actualmente recibe muy poco por este concepto debido a que la figura del Retroarrendamiento Financiero no se utiliza por los costos que en realidad no reflejan la situación actual del bien ni mucho menos una transferencia real.

Teniendo en cuenta lo descrito, el beneficio que esta inafectación puede proporcionar a miles de mypes y lograr una verdadera reactivación económica de la economía en nuestro país supera el potencial "ingreso" que dejaría de percibir los gobiernos locales.

V. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y CON LAS POLÍTICAS DEL ACUERDO NACIONAL

Esta iniciativa se encuentra en concordancia con la política de Estado 10 sobre Reducción de la Pobreza; 14. Acceso al empleo pleno, digno y productivo; y, 18. Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica. Todas ellas poniendo a la micro y pequeña empresa como prioridad para el desarrollo y la competitividad en el país. Del mismo modo, se preocupa por el acceso al crédito de aquellas empresas que se encuentran en una posición inferior a las grandes empresas. También, concuerda con el desarrollo de 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. En conclusión, se da una mejora en la competitividad de todas las formas empresariales, incluyendo la de la pequeña y micro empresa.