Proyecto de Ley N°.....3671/2022-PE

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
25 NOV. 2022
RECIBIDO
Firma ___ Hora 12:40

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Lima, 24 de noviembre de 2022

OFICIO Nº 367 -2022 -PR

Señor
JOSÉ DANIEL WILLIAMS ZAPATA
Presidente del Congreso de la República
Congreso de la República
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107º de la Constitución Política del Perú, a fin de someter a consideración del Congreso de la República, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, el Proyecto de Ley que modifica el Decreto Legislativo N° 1188, Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover para promover los fondos de inversión en bienes inmobiliarios.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

JOSÉ PEDRO CASTILLO TERRONES
Presidente de la República

ANÍBAL TORRES VÁSQUEZ
Presidente del Consejo de Ministros

MEF

Firmado Digitalmente por MELGAREJO CASTILLO Juan Carlos FAU 20131370645 hard
Fecha: 21/11/2022 14:27:43 COT
Motivo: Doy V° B°

REPÚBLICA DEL PERÚ

Ley

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1188, DECRETO LEGISLATIVO QUE OTORGA INCENTIVOS FISCALES PARA PROMOVER LOS FONDOS DE INVERSIÓN EN BIENES INMOBILIARIOS

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:16:35 COT
Motivo: Doy V° B°

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto prorrogar el tratamiento del impuesto a la renta aplicable a la enajenación por aporte de bienes inmuebles a los Fondos de Inversión en Rentas de Bienes Inmobiliarios - FIRBI y a la tasa de retención aplicable a las rentas de arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas por los FIRBI, así como del Impuesto de Alcabala en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles efectuadas como aportes a los FIRBI.

MEF

Firmado Digitalmente por ZACARIAS CAMAC Andres Abel FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 22:54:25 COT
Motivo: Doy V° B°

Artículo 2. Modificación del párrafo 2.1 del artículo 2 del Decreto Legislativo Nº 1188

Modifícase el párrafo 2.1 del artículo 2 del Decreto Legislativo Nº 1188, Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios en los términos siguientes:

"Artículo 2.- Para efectos del impuesto a la renta

2.1 Tratándose de partícipes que, a partir del 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2026, aporten a título de propiedad bienes inmuebles a los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por la Resolución de Superintendencia de Mercado de Valores Nº 029-2014-SMV-01 y normas modificatorias, se considera que la enajenación se realiza en la fecha en que:

MEF

Firmado Digitalmente por CONTRERAS MIRANDA Alex Alonso FAU 20131370645 soft
Fecha: 21/11/2022 19:17:15 COT
Motivo: Doy V° B°

a) El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles transfiera en propiedad de forma total o parcial a un tercero o a un partícipe, el bien inmueble a cualquier título; o,

MEF

Firmado Digitalmente por MELGAREJO CASTILLO Juan Carlos FAU 20131370645 hard
Fecha: 21/11/2022 14:27:48 COT
Motivo: Doy V° B°

b) El partícipe transfiera a cualquier título los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del bien inmueble; o,

c) El fondo de inversión pierda la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles de acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por la Resolución de Superintendencia de Mercado de Valores Nº 029-2014-SMV-01 y normas modificatorias. Lo señalado en este inciso se aplica aun cuando el fondo de inversión pueda recuperar la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles conforme con lo dispuesto en el citado Reglamento.

(...)."

Artículo 3. Modificación del primer párrafo del artículo 3 del Decreto Legislativo Nº 1188

Modifícase el primer párrafo del artículo 3 del Decreto Legislativo Nº 1188, Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios en los términos siguientes:

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:16:43 COT
Motivo: Doy V° B°

"Artículo 3.- Para efectos del Impuesto de Alcabala

En las transferencias de propiedad de bienes inmuebles efectuadas como aportes a Fondos de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles, a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradores, aprobado mediante la Resolución de Superintendencia de Mercado de Valores Nº 029-2014-SMV-01, que se realicen a partir del 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2026, se aplica las siguientes reglas:

(...)."

Artículo 4. Prórroga de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Legislativo Nº 1188

MEF

Firmado Digitalmente por ZACARIAS CAMAC Andres Abel FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 22:54:43 COT
Motivo: Doy V° B°

Prorrógase hasta el 31 de diciembre de 2026 lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Legislativo Nº 1188, Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Vigencia

Lo dispuesto en la presente Ley entra en vigencia el 1 de enero de 2023.

SEGUNDA. Indicadores de seguimiento y evaluación

La Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) debe publicar en su sede digital la siguiente información sobre la aplicación del tratamiento tributario del impuesto a la renta regulado en la presente Ley, agrupando por personas naturales y personas jurídicas, de acuerdo a lo siguiente:

MEF

Firmado Digitalmente por CONTRERAS MIRANDA Alex Alonso FAU 20131370645 soft
Fecha: 21/11/2022 19:17:21 COT
Motivo: Doy V° B°

i) Número de contribuyentes beneficiados.

MEF

Firmado Digitalmente por MELGAREJO CASTILLO Juan Carlos FAU 20131370645 hard
Fecha: 21/11/2022 14:27:53 COT
Motivo: Doy V° B°

REPÚBLICA DEL PERÚ

Ley

ii) Monto total de renta bruta beneficiada de los contribuyentes que aplican el tratamiento tributario previsto en la presente Ley.

iii) Monto total de retención realizada por concepto del Impuesto a la Renta.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:16:52 COT
Motivo: Doy V° B°

JOSÉ PEDRO CASTILLO TERRONES
Presidente de la República

ANÍBAL TORRES VÁSQUEZ
Presidente del Consejo de Ministros

MEF

Firmado Digitalmente por ZACARIAS CAMAC Andres Abel FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 22:54:53 COT
Motivo: Doy V° B°

MEF

Firmado Digitalmente por CONTRERAS MIRANDA Alex Alonso FAU 20131370645 soft
Fecha: 21/11/2022 19:17:25 COT
Motivo: Doy V° B°

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1188, DECRETO LEGISLATIVO QUE OTORGA INCENTIVOS FISCALES PARA PROMOVER LOS FONDOS DE INVERSIÓN EN BIENES INMOBILIARIOS

I. FUNDAMENTOS

1. Situación actual

Mediante el Decreto Legislativo Nº 1188[1], a fin de coadyuvar con el desarrollo del mercado de capitales, se otorgaron los siguientes incentivos tributarios al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI)[2]:

1.1. Impuesto a la renta en la enajenación por aporte de bienes inmuebles al FIRBI:

Tratándose de aportes de bienes inmuebles efectuados por los partícipes entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2022, se considerará que la enajenación se realiza en la fecha en que:

- El FIRBI transfiera en propiedad de forma total o parcial a un tercero o a un partícipe, el bien inmueble a cualquier título; o,
- El partícipe transfiera a cualquier título los certificados de participación emitidos por el FIRBI como consecuencia del aporte del bien inmueble; o,
- El fondo de inversión pierda la condición de FIRBI de acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por la Resolución SMV Nº 029-2014-SMV-01[3]. Lo señalado se aplicará aun cuando el fondo de inversión pueda recuperar la condición de FIRBI conforme con lo dispuesto en el citado Reglamento.

1.2. Tasa de retención definitiva del impuesto a la renta por las rentas de arrendamiento atribuidas por el FIRBI

A partir del 1 de enero de 2017 se estableció una tasa de retención definitiva de 5% sobre las rentas empresariales por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas por el FIRBI a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o una empresa unipersonal constituida en el exterior, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- El fondo de inversión tenga la condición de FIRBI[4].

MEF
Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:14:53 COT
Motivo: Doy V° B°

---

1 Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios, publicado el 21.08.2015, modificado por el Decreto Legislativo N° 1371, la Ley N° 30532 y el Decreto de Urgencia N° 009-2019. En adelante, "Decreto Legislativo N° 1188".

2 En adelante, "FIRBI".

3 Publicado el 21.12.2014.

4 De acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria Final de la Resolución de la Superintendencia de Mercado de Valores Nº 029-2014-SMV-01.

- Los partícipes y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20% del total de certificados de participación emitidos por el FIRBI.

1.3. Tratamiento del Impuesto de Alcabala

En el caso de transferencias de propiedad de bienes inmuebles efectuadas como aportes a los FIRBI realizados desde el 1 de enero de 2016, vienen aplicándose las siguientes reglas en el caso del Impuesto de Alcabala:

- El pago del impuesto se realiza hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha en que: a) el inmueble aportado sea transferido en propiedad, a título oneroso o gratuito, por el FIRBI; o, b) el partícipe transfiera a título oneroso o gratuito, cualquiera de los certificados de participación emitidos por el FIRBI como consecuencia del aporte del inmueble.

- En concordancia con lo anterior, los notarios públicos no exigen la acreditación del pago del Impuesto de Alcabala por la transferencia de propiedad del inmueble efectuada como aporte al FIRBI, como requisito para la inscripción o formalización de los actos jurídicos correspondientes.

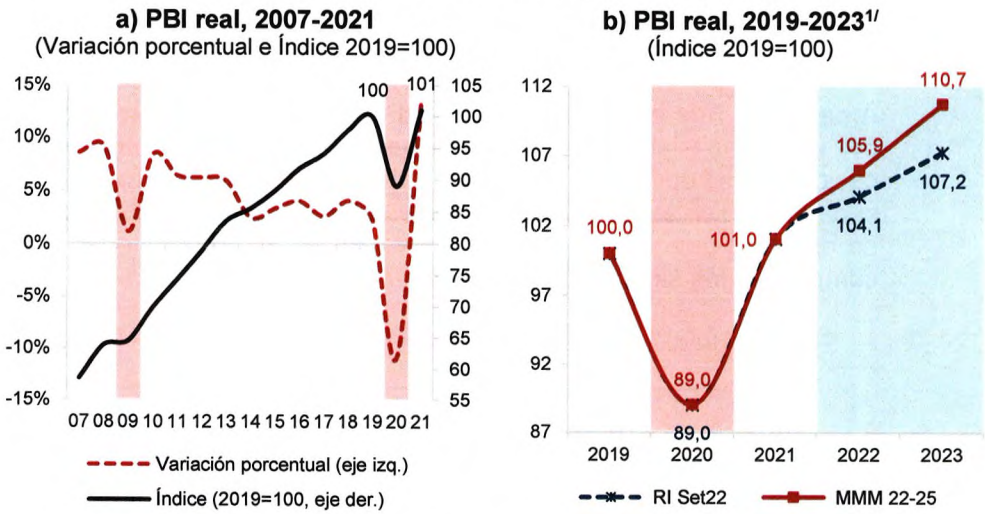
2. Problemática:

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:15:03 COT
Motivo: Doy V° B°

Tras el epicentro de la crisis sanitaria global del COVID-19, la actividad económica en el país ha venido recuperándose, registrándose en el 2022 un PBI superior al prepandemia (2019). No obstante, la economía nacional viene siendo golpeada por choques de oferta transitorios como el impacto de los conflictos sociales y el mayor precio de los fertilizantes y combustibles, sumado a condiciones externas no favorables como la ralentización de la economía global y la demanda externa, el ajuste en los precios de las materias primas, presiones inflacionarias, y las menores expectativas empresariales, que en suma han afectado la dinámica del PBI y conducido a un ajuste en las previsiones de corto y mediano plazo[5].

Evolución del Producto bruto Interno (PBI)



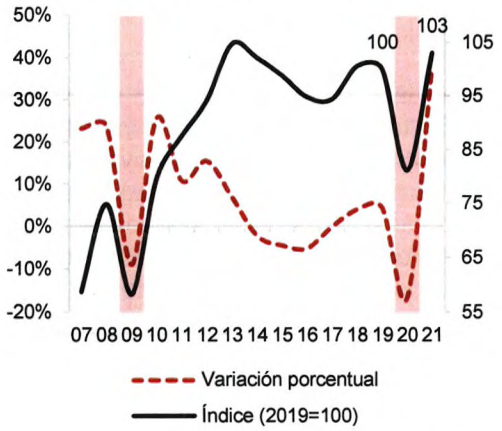
1/ Según proyecciones del Marco Macroeconómico Multianual (MMM) 2022-2025 y 2023-2026.
Fuente: BCRP, MEF.

[5] Según lo informado el MMM 2023-2026 elaborado por el MEF, aprobado en Sesión de Consejo de ministros del 24.08.22.

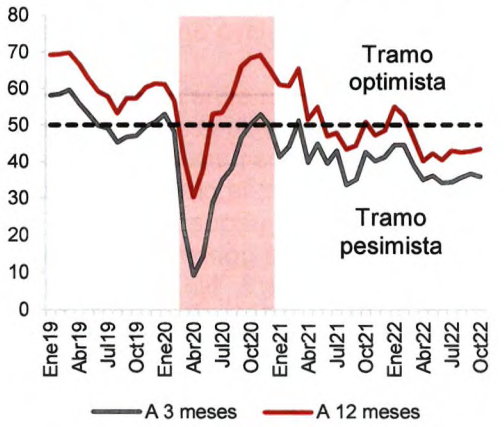
En línea con el menor dinamismo esperado para la economía nacional, se proyecta una ralentización de la inversión privada con un crecimiento nulo para el presente año por el impacto de menores expectativas empresariales; aunque se espera una recuperación del crecimiento de la inversión privada en el 2023 (1,8%)[6]. Así, se esperaría dicho crecimiento en base a las mayores inversiones en infraestructura, así como la implementación de medidas para la promoción de la inversión, con un ambiente favorable para la recuperación progresiva de la confianza de los inversionistas en el país[7]. Del mismo modo, la Cámara Peruana de Construcción (CAPECO) espera que el nivel de operaciones de las empresas del sector construcción se contraiga un 0,8% en 2022[8], en contraste con el crecimiento del 34,7% experimentado en 2021.

Evolución de la Inversión privada

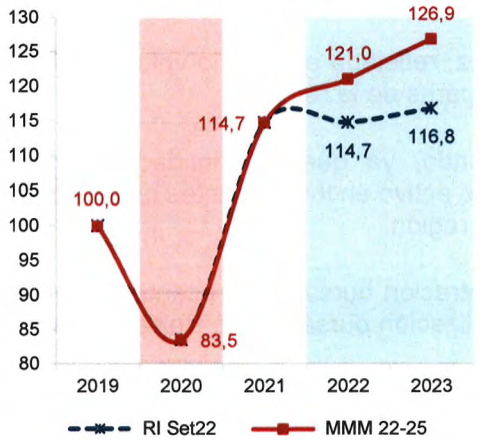
a) Inversión privada real, 2007-2021
(Variación porcentual e Índice 2019=100)



b) Expectativas empresariales 2019-2022
(Índice mensual, a 3 y 12 meses)



c) Inversión privada real, 2019-2023[1/]
(Índice 2019=100)



1/ Según proyecciones del MMM 2022-2025 y 2023-2026.
Fuente: BCRP, MEF.

MEF
Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:15:12 COT
Motivo: Doy V° B°

[6] Reporte del Inflación de setiembre de 2022 elaborado por el BCRP.
[7] De acuerdo a lo informado en el Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026.
[8] https://www.capeco.org/entrada-noticia/contraccion-de-inversion-privada-en-el-2022-arrastraria-a-la-construccion

Así, considerando los choques de oferta que vienen afectando a la nación y el contexto externo no favorable, con la consecuente desaceleración de la economía, se advierte que se requieren de medidas que impulsen la dinámica de la actividad económica en el país.

Por otro lado, como puede verse en Carvajal, Bebczuk, Silva y García Mora (2019)[9], de acuerdo con la teoría económica, los mercados de capitales pueden impulsar el crecimiento económico ya que fomentan el incremento y/o la productividad de la inversión. En esa línea, de acuerdo con la Dirección General de Mercados Financieros y Previsional Privado (DGMFPP) del Ministerio de Economía y Finanzas[10], el mercado de capitales permite canalizar el ahorro de los diferentes agentes superavitarios de la economía hacia el financiamiento de inversiones para el desarrollo de actividades productivas, así como de infraestructura pública y privada[11]; en ese sentido, contar con un mercado de capitales desarrollado (con más partícipes y mayores volúmenes negociados) es fundamental en la acumulación de capital, la asignación eficiente de recursos, una mayor liquidez de los instrumentos negociados y consecuentemente un impacto positivo en el crecimiento económico del país.

Así, también señalan que, en los últimos años el Perú ha venido adoptando medidas orientadas a desarrollar el mercado de capitales, como por ejemplo la flexibilización de los requisitos para la emisión de instrumentos y el ingreso de nuevos fondos mutuos y de inversión; la creación del Mercado Alternativo de Valores (MAV) para promover el ingreso de pequeñas y medianas empresas al mercado de valores; la mejora de prácticas de gobierno corporativo en empresas y la internacionalización del mercado de capitales[12]. No obstante, pese a estos esfuerzos, actualmente el mercado de capitales peruano presenta algunos elementos que limitan un mayor crecimiento del mismo. En ese contexto, Macroconsult[13] señala que las características actuales del mercado de capitales peruano son las siguientes:

- Pequeño, en comparación a sus pares de la región. El crecimiento de los últimos años ha sido impulsado por la emisión de deuda pública en el marco de la solarización de la deuda peruana.

- Baja liquidez, reflejada en el bajo volumen negociado en el mercado secundario respecto a pares de la región.

- Poco profundo, ya que la cantidad de vendedores y compradores en un determinado activo en los diferentes niveles de precios es baja en comparación a pares de la región.

- Alta concentración bursátil, representando las empresas mineras cerca del 50% de la capitalización bursátil de la Bolsa de Valores de Lima (BVL).

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:15:20 COT
Motivo: Doy V° B°

---

9 Carvajal, Ana Fiorella; Bebczuk, Ricardo Nestor; Silva, Anderson Caputo; Garcia Mora, Alfonso. Capital Markets Development: Causes, Effects, and Sequencing (English). Washington, D.C: World Bank Group. http://documents.worldbank.org/curated/en/701021588343376548/Capital-Markets-Development-Causes-Effects-and-Sequencing

10 De acuerdo con lo señalado en el Informe N° 0111-2022-EF/65.02 del 04.11.2022.

11 Rodríguez, Á. (2007). El mercado de capitales como alternativa de inversión. Visión gerencial, 105-116. Extraído de: https://www.redalyc.org/pdf/4655/465545877012.pdf

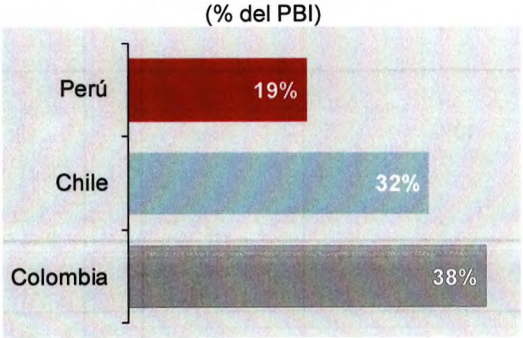
12 Marco Macroeconómico Multianual 2013-2015. Ministerio de Economía y Finanzas (2012).

13 Extraído de https://grupomacro.pe/macroconsult/2021/04/06/limitantes-y-retos-del-mercado-de-capitales-peruano/

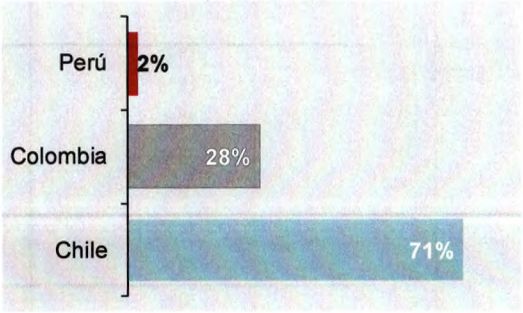
Siguiendo lo expuesto, los indicadores del mercado de capitales nacional muestran un rezago en relación con nuestros pares de la región, por lo que es necesario continuar impulsando medidas que busquen desarrollar la industria y converger a los niveles de desarrollo de otros mercados.

Indicadores del mercado de capitales del Perú y sus pares en la región

a) Saldo de instrumentos de deuda del mercado local, 2019
(% del PBI)



b) Valor negociado promedio mensual, 2019
(% del PBI)

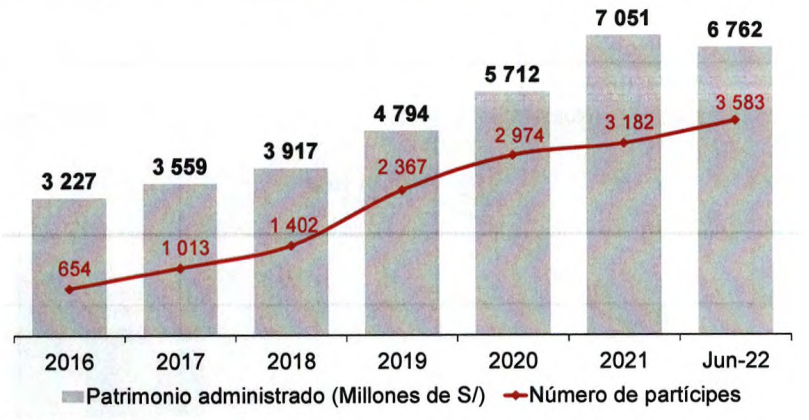


Fuente: BCRP, DGMFPP.

No obstante, a pesar de las características señaladas del mercado de capitales peruano, la industria de fondos de inversión viene mostrando un crecimiento notable en los últimos años; así, al cierre de junio de 2022, se contó con S/ 6 762 millones en monto administrado por las sociedades administradoras y 3 583 partícipes, estos resultados son superiores a las cifras registradas en diciembre de 2016, donde el monto administrado ascendía a S/ 3 227 millones y los partícipes eran 654 (+109,5% y +447,9% respectivamente)[14].

MEF
Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:15:31 COT
Motivo: Doy V° B°

Fondos de inversión: Patrimonio administrado y número de partícipes
(En cantidad y millones de S/)



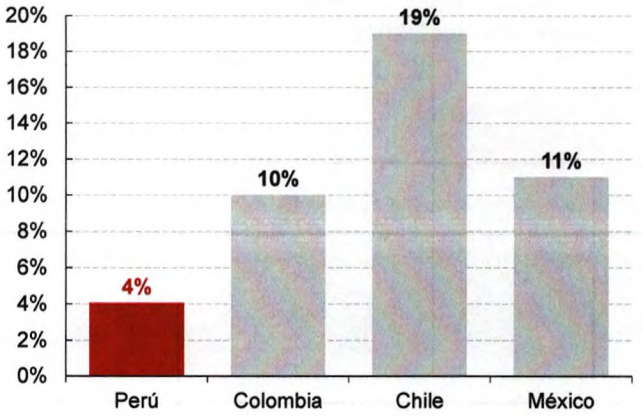
Fuente: DGMFPP.
Elaboración: MEF.

A lo anterior, la DGMFPP añade que, sin perjuicio del notable crecimiento de la industria de los fondos de inversión en el Perú, los indicadores de activos administrados y número de partícipes muestran un rezago en relación con nuestros pares de la Alianza del Pacífico; por lo que, es necesario continuar impulsando medidas que busquen desarrollar la industria y converger a los niveles de desarrollo

[14] En base a la información proporcionada por la DGMFPP.

de otros mercados, para así no perder competitividad y atractivo como destino de inversión. El siguiente gráfico muestra el comparativo del tamaño de los activos administrados por los fondos de inversión con respecto al PBI de cada país:

Penetración de la industria de Fondos de Inversión: Activos Netos Totales/ PBI
(%)



Nota: En ningún caso se especifica si son fondos abiertos y/o cerrados, y si son fondos colocados por oferta pública y/o privada.
Fuente: SMV, FIAFIN, FMI, DGMFPP.

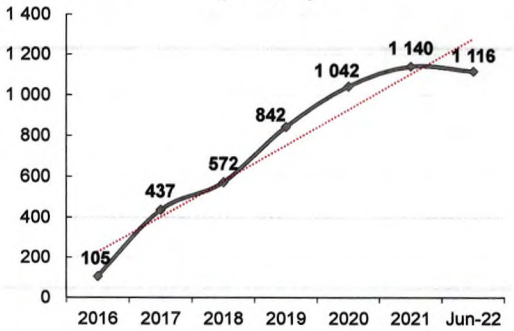
MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:15:40 COT
Motivo: Doy V° B°

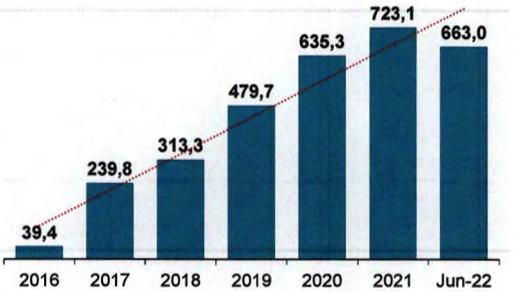
Consecutivamente, se observa que desde la implementación del Decreto Legislativo N° 1188 se viene dando un desarrollo positivo de la industria de los FIRBI, registrándose un crecimiento en el patrimonio de fondos FIRBI en 16,8 veces desde 2016, alcanzando a junio de 2022 un monto de S/ 663 millones. Asimismo, el número de inversionistas que ha optado por este mecanismo de inversión se ha incrementado en más de 963% entre el 2016 y el primer semestre del 2022, alcanzando 1 116 partícipes al 30 de junio de 2022.

Indicadores de la evolución de los FIRBI

a) Partícipes de los FIRBI
(Número)



b) Patrimonio administrado FIRBI
(Millones de S/)



Fuente: Superintendencia Adjunta de Supervisión Prudencial de la SMV.
Elaboración: MEF

Estos elementos sugieren que los incentivos tributarios implementados a favor de los FIRBI han coadyuvado a su expansión y masificación, pues los principales destinatarios de estos son principalmente personas naturales, quienes pueden acceder a nuevas alternativas de inversión para la diversificación de sus inversiones.

Debe de tenerse en cuenta que este tipo de vehículos de inversión requieren de un período de maduración de mediano plazo, por lo que el acompañamiento del incentivo tributario propuesto busca responder a dicha característica. Como señalan Ching et al. (2018)[15] el FIRBI otorga a sus partícipes una renta variable y se recomienda para inversiones de mediano y largo plazo, como en el caso del FIRBI de SURA, el cual indica que su retorno será en aproximadamente 14 años. Asimismo, los autores indican que de los informes elaborados por entidades financieras se observa que este producto de inversión estaría recomendado para inversionistas a largo plazo y no para especulativos o de corto y mediano plazo.

Así también, la DGMFPP indica que los incentivos tributarios a los FIRBI han tenido resultados alentadores, tanto para el mercado de capitales como para el sector construcción y, por ende, para la economía en su conjunto; además, sostienen que de mantenerse los beneficios tributarios a los FIRBI es de esperar que la industria siga creciendo en los años siguientes, por lo que recomiendan que los incentivos tributarios para estos instrumentos sean prorrogados[16].

Es importante advertir que el desarrollo de estos vehículos de inversión está directamente relacionado con el crecimiento del sector real de la economía, y ambas variables se retroalimentan, más aún, durante un proceso de reactivación e impulso de la actividad económica. El desarrollo y crecimiento de los FIRBI tiene un impacto positivo en la industria inmobiliaria y el sector construcción, al constituirse en una fuente alternativa de financiamiento para los desarrolladores de proyectos habitacionales, comerciales e industriales, con la consecuente generación de empleos involucrados en los referidos proyectos de inversión.

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:15:49 COT
Motivo: Doy V° B°

De acuerdo a Lardé y Sánchez (2014)[17] la infraestructura económica es un factor clave para la producción y generación de riqueza, la cual además de ser un factor necesario para el desarrollo de las economías, es un factor productivo que tiene un efecto que puede ser transformador, favoreciendo la productividad y la competitividad, y consecuentemente, al crecimiento y el desarrollo socioeconómico.

Siguiendo lo expuesto, de acuerdo a un análisis presentado en el MMM 2022-2025 sobre la clasificación de los sectores económicos en el país en base a encadenamientos productivos, empleando la metodología del índice de Rasmussen y Hirschman[18], los sectores económicos pueden categorizarse en orden de importancia en: sectores claves, que se caracterizan por demandar muchos insumos y sus productos tienen una alta demanda; sectores impulsores, los cuales demandan muchos insumos pero sus productos tienen baja demanda; sectores impulsados, con una menor demanda de insumos pero con productos de alta demanda; y, sectores independientes, que tienen una menor demanda de insumos y de sus productos.

Según dicho análisis, el sector construcción corresponde a un sector impulsor ya que requiere de muchos insumos, pero sus productos no tienen mucha demanda; ya que, por ejemplo, el sector construcción demanda diversos productos tales como: manufacturados, no mineros, financieros y de servicios prestados a empresas,

---

15 Ching et al. (2018). *Fondo de inversión en renta de bienes inmuebles: análisis de su normativa y desarrollo en el Perú*. Véase en: https://repositorio.esan.edu.pe/handle/20.500.12640/1290

16 De acuerdo con el Informe N° 0111-2022-EF/65.02 del 04.11.2022.

17 Lardé, Jeannette; Sánchez, Ricardo. (2014). *La brecha de infraestructura económica y las inversiones en América Latina*. Boletín FAL, Edición No. 332 – Número 4 / 2014. CEPAL. https://repositorio.cepal.org/handle/11362/37286

18 Conforme a lo señalado en el MMM 2022-2025, la metodología de Rasmussen (1963), Hirschman (1961) y Chenery y Watanabe (1958), considera las interrelaciones tanto de insumos y producción como de oferta y demanda que se presentan en las tablas insumo producto para categorizar lo sectores con base a los encadenamientos productivos.

actuando como un impulsor de la producción de estos; no obstante, los productos de la construcción no son altamente demandados por las demás industrias.

Encadenamientos de sectores productivos[1/], promedio 2007-2019
(Coeficientes)

1/ Se considera el promedio del periodo de análisis a excepción de 2008 ante distorsiones por la alta inflación.
Fuente: MMM 2022-2025, MEF.

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:15:59 COT
Motivo: Doy V° B°

Así, considerando que está próximo el vencimiento de la vigencia de los incentivos tributarios aplicables a los FIRBI, además de que para los contribuyentes domiciliados en el Perú el impuesto a la renta es un tributo de periodicidad anual, es decir, que las modificaciones rigen desde el primer día del año calendario siguiente en el que se realizaron; y, en materia de dicho impuesto, se requiere de la emisión de una norma con rango de ley que prorrogue la vigencia de estos. Ello teniendo en cuenta que el FIRBI contribuye a la promoción del sector construcción en el Perú y además al desarrollo del mercado de capitales que está estrechamente relacionado con el crecimiento económico.

3. Propuesta:

3.1 Prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2026 el tratamiento del impuesto a la renta aplicable a la enajenación por aporte de bienes inmuebles al FIRBI y a la tasa de retención definitiva de las rentas de arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas por el FIRBI, así como del Impuesto de Alcabala en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles efectuadas como aportes al FIRBI.

La medida de ampliación busca, entre otros, equiparar a los FIRBI en predictibilidad y alcance temporal respecto a otros instrumentos de similar característica tal como es el caso de los Fideicomisos de Titulización para Inversión en renta de Bienes Raíces (FIBRA), el cual tiene una vigencia de 10 años, finalizando en el 2026[19].

La presente medida busca también, por un lado, fomentar el desarrollo del mercado de capitales nacional; y, adicionalmente, promover la generación de inversiones inmobiliarias que, en un corto plazo, aporten en la productividad del

[19] De acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 30532 "Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales", publicado el 31.12.2016.

sector construcción, logrando paralelamente que sirva de apalancamiento de otros sectores productivos en pro de la generación de empleo y el aumento de los ingresos de los hogares.

En ese sentido, se espera que los FIRBI continúen contribuyendo al impulso del sector construcción en el Perú, dotando de liquidez a los desarrolladores de proyectos habitacionales, comerciales e industriales; lo cual generará un mayor valor agregado para la economía del país al tener efectos multiplicadores sobre otros sectores, como, por ejemplo, encadenamiento del sector construcción.

3.2 A fin de promover la transparencia y el control de los tratamientos tributarios preferenciales, se dispone que la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria debe publicar en su sede digital la siguiente información sobre la aplicación del tratamiento tributario del impuesto a la renta regulado en la presente Ley, agrupando por personas naturales y personas jurídicas, de acuerdo a lo siguiente:

- Número de contribuyentes beneficiados.
- Monto total de renta bruta beneficiada de los contribuyentes que aplican el tratamiento tributario previsto en la presente Ley.
- Monto total de retención realizada por concepto del Impuesto a la Renta.

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:16:07 COT
Motivo: Doy V° B°

I. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Conforme al numeral 3.2 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de carácter general, aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de carácter general, se exceptúa de la prepublicación cuando la entidad por razones debidamente fundamentadas, considere que la prepublicación de la norma es impracticable, innecesaria o contraria a la seguridad o al interés público. En el presente caso, al ser una norma de carácter tributario, su prepublicación originaría la reticencia de los deudores tributarios por lo que resultaría contraria al interés público.

La propuesta conlleva a la modificación del párrafo 2.1 del artículo 2 y el primer párrafo del artículo 3, así como la prórroga de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1188, que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios.

III. ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO (AIR Ex ANTE) Y ANÁLISIS DE IMPACTO CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE LA NORMA

La presente Ley se encuentra exceptuada de la aplicación del AIR Ex Ante, toda vez que la misma se encuentra comprendida en el supuesto del inciso 7 del numeral 28.1 del artículo 28 del Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, el cual establece que *"Las disposiciones normativas y los procedimientos administrativos de naturaleza tributaria"*, no se encuentran comprendidos en el AIR Ex Ante.

Respecto al costo fiscal de la propuesta, se estima que este ascendería aproximadamente a S/ 16 millones anuales[20] en promedio para el período 2023-2026. No obstante, a pesar del costo fiscal que representa la medida, la propuesta generará beneficios que incidirán en la promoción y el desarrollo del FIRBI como vehículo de inversión, en la dinamización del rubro inmobiliario y del sector construcción, así como en la economía en su conjunto dada la naturaleza de sector impulsor de la construcción y su impacto multiplicador sobre la economía.

Asimismo, se espera que la medida no genere déficit fiscal, dado el reducido costo y en tanto que la inversión privada es uno de los mayores dinamizadores de la actividad económica y genera externalidades positivas en toda la economía. De esta manera, con la medida se espera reimpulsar y dar soporte a la inversión privada y dinamizar la actividad económica del país, en línea con las medidas de política económica para impulsar el crecimiento de la actividad económica anunciadas en el MMM 2023-2026, siendo además acorde con los lineamientos de política tributaria toda vez que la prórroga del tratamiento tributario diferenciado para los FIRBI se encuentra adecuadamente justificado conforme al análisis técnico presentado.

En el caso específico del Impuesto de Alcabala, se debe tener presente que el beneficio normado por el Decreto Legislativo N° 1188 no constituye una exoneración o modificación de los elementos del tributo, sino que posterga la oportunidad del pago del Impuesto de Alcabala a efectos de brindar mayor liquidez a los inversionistas.

Adicionalmente, no incide en el tratamiento de otros tributos vinculados al bien inmueble y de los cuales es acreedor la municipalidad distrital, como es el caso del Impuesto Predial que grava la propiedad y las tasas por arbitrios municipales cuyo hecho generador es la prestación de los servicios brindados por la municipalidad (limpieza pública, barrido de calles, parques y jardines, y serenazgo).

MEF

Firmado Digitalmente por CAMACHO SANDOVAL Marco Antonio FAU 20131370645 soft
Fecha: 18/11/2022 16:16:16 COT
Motivo: Doy V° B°

[20] Estimado en base a información proporcionada por la SUNAT de los beneficiarios del Decreto Legislativo N° 1188. El costo fiscal corresponde a los menores ingresos públicos por la aplicación de la menor tasa del impuesto a la renta (5% vs 29,5%) sobre los montos beneficiados estimados.