

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN - TARAPOTO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



INFORME MONOGRÁFICO

**RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA Y SU EVOLUCIÓN EN LA
ÚLTIMA DÉCADA EN LA REGIÓN SAN MARTÍN**

PRESENTADO POR:

Bach. Alvaro Flores Pezo

ASESOR:

CPCC. M. Sc. Victor Andrés Pretell Paredes

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

CONTADOR PÚBLICO

TARAPOTO – PERÚ

2018

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN - TARAPOTO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



INFORME MONOGRÁFICO

**RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA Y SU EVOLUCIÓN EN LA ÚLTIMA DÉCADA EN
LA REGIÓN SAN MARTÍN**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE:
CONTADOR PÚBLICO**

PRESENTADO POR EL BACHILLER:

- Flores Pezo, Alvaro

Sustentado y aprobado ante el honorable jurado el día 20 de diciembre del 2017

ECON.M.Sc. RÉNIGER SOUSA FERNANDEZ
PRESIDENTE

CPCC. AUSVER SAAVEDRA VELA
SECRETARIO

CPCC. JULIO CÉSAR GONZALES DEL AGUILA
VOCAL

CPCC. M.Sc VÍCTOR ANDRÉS PRETELL PAREDES
ASESOR

Declaratoria de Autenticidad

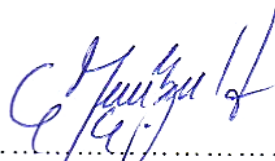
Yo, **Alvaro Flores Pezo**, egresado de la Facultad de Ciencias Económicas, de la Escuela profesional de Contabilidad, de la Universidad Nacional de San Martín – Tarapoto, identificado con DNI N° 01129068, con la tesis titulada: **RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA Y SU EVOLUCIÓN EN LA ÚLTIMA DÉCADA EN LA REGIÓN SAN MARTÍN**

Declaro bajo juramento que:

1. La tesis presentada es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados y por tanto los resultados que se presenten en la tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

De considerar que el trabajo cuenta con una falta grave, como el hecho de contar con datos fraudulentos, demostrar indicios y plagio (al no citar la información con sus autores), plagio (al presentar información de otros trabajos como propios), falsificación (al presentar la información e ideas de otras personas de forma falsa), entre otros, asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Nacional de San Martín - Tarapoto.

Tarapoto, 22 de febrero del 2018.



Alvaro Flores Pezo
DNI N° 01129068



Formato de autorización NO EXCLUSIVA para la publicación de trabajos de investigación, conducentes a optar grados académicos y títulos profesionales en el Repositorio Digital de Tesis

1. Datos del autor:

Apellidos y nombres:	FLORES PEZO ALVARO		
Código de alumno :	978467	Teléfono:	956690634
Correo electrónico :	alvarof73@yahoo.es	DNI:	01129068

(En caso haya más autores, llenar un formulario por autor)

2. Datos Académicos

Facultad de:	CIENCIAS ECONÓMICAS
Escuela Profesional de:	CONTABILIDAD

3. Tipo de trabajo de investigación

Tesis	()	Trabajo de investigación	()
Trabajo de suficiencia profesional	(X)		

4. Datos del Trabajo de investigación

Título :	RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA Y SU EVOLUCIÓN EN LA ÚLTIMA DÉCADA EN LA REGIÓN SAN MARTÍN.
Año de publicación:	2018

5. Tipo de Acceso al documento

Acceso público *	(X)	Embargo	()
Acceso restringido **	()		

Si el autor elige el tipo de acceso abierto o público, otorga a la Universidad Nacional de San Martín – Tarapoto, una licencia **No Exclusiva**, para publicar, conservar y sin modificar su contenido, pueda convertirla a cualquier formato de fichero, medio o soporte, siempre con fines de seguridad, preservación y difusión en el Repositorio de Tesis Digital. Respetando siempre los Derechos de Autor y Propiedad Intelectual de acuerdo y en el Marco de la Ley 822.

En caso que el autor elija la segunda opción, es necesario y obligatorio que indique el sustento correspondiente:

6. Originalidad del archivo digital.

Por el presente dejo constancia que el archivo digital que entrego a la Universidad Nacional de San Martín - Tarapoto, como parte del proceso conducente a obtener el título profesional o grado académico, es la versión final del trabajo de investigación sustentado y aprobado por el Jurado.

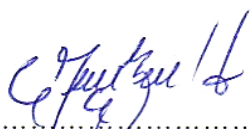
7. Otorgamiento de una licencia *CREATIVE COMMONS*

Para investigaciones que son de acceso abierto se les otorgó una licencia *Creative Commons*, con la finalidad de que cualquier usuario pueda acceder a la obra, bajo los términos que dicha licencia implica

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.5/pe/>

El autor, por medio de este documento, autoriza a la Universidad Nacional de San Martín - Tarapoto, publicar su trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Digital de Tesis, al cual se podrá acceder, preservar y difundir de forma libre y gratuita, de manera íntegra a todo el documento.

Según el inciso 12.2, del artículo 12° del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales - RENATI "Las universidades, instituciones y escuelas de educación superior tienen como obligación registrar todos los trabajos de investigación y proyectos, incluyendo los metadatos en sus repositorios institucionales precisando si son de acceso abierto o restringido, los cuales serán posteriormente recolectados por el Repositorio Digital RENATI, a través del Repositorio ALICIA".



.....
Firma del Autor

8. Para ser llenado por la Biblioteca Central

Fecha de recepción del documento por el Sistema de Bibliotecas:

26 / 02 / 2018



.....
Firma de Unidad de Biblioteca

***Acceso abierto:** uso lícito que confiere un titular de derechos de propiedad intelectual a cualquier persona, para que pueda acceder de manera inmediata y gratuita a una obra, datos procesados o estadísticas de monitoreo, sin necesidad de registro, suscripción, ni pago, estando autorizada a leerla, descargarla, reproducirla, distribuirla, imprimirla, buscarla y enlazar textos completos (Reglamento de la Ley No 30035).

**** Acceso restringido:** el documento no se visualizará en el Repositorio.

DEDICATORIA

A mi MADRE: Felicitas, por el apoyo incondicional que me brindaron durante mis años de formación, por sus consejos y por haberme dado la vida.

A mí querida ESPOSA, por ser guía en el camino de la inquietud intelectual.

Por su desinteresada y generosa labor de respaldo, inagotable entusiasmo y acertados consejos.

A mis hijas, por ser la razón de mí existir, porque me inspiran a progresar, venciendo todos los obstáculos a lo largo de mi vida, ojalá pueda servirles de ejemplo de superación en la esperanza de un mundo mejor

ALVARO

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios todopoderoso; Por guiarme durante toda mi formación académica dándome las fuerzas, voluntad y sabiduría para cumplir con este objetivo. Y le pido al Creador que me siga iluminando en el camino de la sabiduría.

A todas las personas que contribuyeron con la realización de la presente monografía, en especial a todos los docentes de esta prestigiosa casa de estudios de la facultad de ciencias económicas por su aporte incondicional a la formación de grandes profesionales por enseñarnos a asumir grandes retos empresariales.

A mis familiares y amigos por su apoyo desinteresado durante todo el proceso de mi formación universitaria.

A la Universidad Nacional de San Martín, por haberme dado la oportunidad de forjar un futuro.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
CARÁTULA.....	i
Acta de sustentación.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento.....	vi
Índice general.....	vii
Resumen.....	ix
Summary.....	x
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	2
DESARROLLO TEMÁTICO.....	2
1.1. Tributación en el Perú.....	2
1.2. Conceptos básicos de renta.....	2
1.3. Otros conceptos.....	3
1.3.1. Presión tributaria.....	3
1.3.2. Producto bruto interno (PBI).....	3
1.3.3. Base tributaria.....	4
1.4. Impuesto a la renta.....	4
1.4.1. Antecedentes.....	4
1.4.2. Definiciones.....	4
1.5. Impuesto a la renta en el Perú.....	5
CAPÍTULO II.....	6
2.1. Renta de primera categoría.....	6
2.1.1. Definición.....	6
2.1.2. Clasificación.....	6
2.1.3. Inscripción, declaración y pago.....	13
2.1.4. Cálculo del pago del impuesto a la renta de primera categoría.....	15
2.1.5. Declaración rectificatoria.....	17

CAPÍTULO III.....	18
3.1. Base legal	18
3.2. Arrentamiento y subarrentamiento	18
3.3. Locación o cesión temporal	25
3.4. Las mejoras no reembosables	28
3.5. Cesión Gratuita a precio no determinado.....	28
CAPÍTULO IV.....	29
4.1. La recaudación en el Perú en la última década	29
4.2. La recaudación de renta de primera categoría a nivel nacional	29
4.3. Evolución del impuesto a la renta de primera categoria en la región	30
4.4. Limitaciones.....	31
4.5. Factores de incremento de la recaudación tibutaria	31
CONCLUSIONES	32
RECOMENDACIONES	33
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	34
ANEXOS.....	36

RESUMEN

El presente trabajo monográfico busca determinar los índices de recaudación de la renta de Primera Categoría año tras año generados en la última década tomando como inicio el año 2006, sobre todo en la región San Martín y compararlos a nivel nacional; analizando el comportamiento de los entes vinculados (empresas) y personas naturales con obligaciones tributarias.

Obteniendo como tema “Rentas de primera categoría y su evolución en la última década en la región San Martín”. Esta investigación se desarrolló con una metodología descriptiva no experimental de tipo cuantitativa, cuya fuente de investigación principal fueron los datos proporcionados por SUNAT y como fuente secundaria contribuyentes perceptores de esta renta; utilizando una técnica de entrevista para el recojo de información.

La investigación concluye que por un lado el ente recaudador no implementa mejores sistemas de recaudación; es el mismo desde hace diez años pese a que el volumen de movimiento económico ha crecido de forma exponencial y a su vez la informalidad de este impuesto es cada vez mayor.

La solución a este problema pasa primero por SUNAT y en paralelo por crear conciencia tributaria en las aulas de estudios superiores y crear cultura tributaria en la sociedad en general.

Palabras clave: Recaudación, evolución de la recaudación, informalidad.

ABSTRACT

This monographic work is aimed at discovering the rates at which “Primera Categoría” taxes were collected from year to year in the last decade, taking the year 2006 as a starting point. We will look especially at the San Martín region and compare it at a national level, analyzing the tax behavior of businesses and individuals with taxable income.

The theme is “Primera Categoría” Taxes and their evolution in the last decade in the San Martín Region” This investigation was conducted with a descriptive, non-experimental, quantitative method, using data provided by SUNAT and, secondarily, interviews with individual taxpayers.

The investigation concludes that on the one hand, the collecting agency does not implement the optimal collection system. The same collection system has been in place for the last ten years, despite the fact that the volume of economic movement has grown exponentially. On the other hand, every year there is more and more informality in the way that the taxes are collected.

The solution to this problem lies first with SUNAT and at the same time in creating a conscience toward paying taxes in the classrooms of higher education and also in creating a culture of paying taxes in the society in general.

Key Words: Tax Collection, Evolution of Tax Collection, Informality.



INTRODUCCIÓN

Dada la situación del arrendamiento y subarrendamiento en la región San Martín y su importancia que esto conlleva en la economía del país en especial a la región, siendo vital para su crecimiento y desarrollo viéndose un incremento económico sustancial en la última década y el incremento exponencial de la población que llega a la región de las diferentes ciudades del país y el extranjero, ya sea con fines empresariales, de estudio y trabajo aumentando la riqueza cultural y por ende incrementando el consumo de bienes y/o servicios lo cual es muy positivo para nuestra región.

La informalidad y la poca cultura tributaria en el contribuyente desde hace décadas después de su transformación del ente recaudador (Dirección General de Contribuciones) cuando pasó a llamarse Sunat (junio de 1988) y su posterior reorganización estructural (abril 1991) el estado peruano mostró grandes cambios; empezando con ello una nueva era en materia tributaria y de recaudación y nuestra región no fue ajeno a estos cambios.

En la actualidad nuestra región goza de un privilegio turístico muy alto (41.8% del total de 2 millones 698 325 arribos a la Macro Región Oriente), indicador que refleja el incremento en nuestra economía y a su vez el crecimiento de la informalidad.

OBJETIVOS

Objetivo general

- Difundir aspectos tributarios referidos a Rentas de Primera Categoría y su evolución en la última década en la región San Martín

Objetivos específicos

- Conocer la evolución en la última década del impuesto a la Renta de Primera Categoría en la región San Martín.
- Conocer el índice de informalidad del impuesto a la renta de Primera Categoría en el país.
- Conocer el impuesto a la renta de Primera Categoría en la región.
- Conocer la normatividad vigente y los procedimientos tributarios de Rentas de Primera Categoría.

CAPÍTULO I

DESARROLLO TEMÁTICO

1.1. Tributación en el Perú

La Tributación en el Perú se rige por los principios de reserva de la ley, el de igualdad, respeto de los derechos fundamentales de la persona y la no confiscatoriedad.

La reserva de ley consiste en señalar, que sólo por ley se pueden crear, regular, modificar y extinguir tributos; así como designar los sujetos, el hecho imponible, la base imponible, la tasa etc.

El principio de igualdad, consiste en dar el mismo trato legal y administrativo a los contribuyentes que tienen similar capacidad contributiva.

El respeto a los derechos fundamentales, es un límite al ejercicio de la potestad tributaria para que esta sea legítima.

La no confiscatoriedad, consiste en no exceder la capacidad contributiva del contribuyente, es decir que defiende el derecho de propiedad, ya que no se puede utilizar la tributación para apropiarse indirectamente de los bienes del contribuyente.

1.2 Conceptos básicos de renta.

Teoría de la renta producto.

Fernández Cartagena, 2004. El producto periódico de una fuente durable habilitada para su explotación por la actividad humana.

Se caracteriza por ser una riqueza nueva producida por una fuente productora distinta de ella. Dicha fuente es un capital que puede ser corporal o incorporeal. Este capital no se agota en la producción de la renta, sino que la sobrevive.

Es un ingreso periódico, es decir, de repetición en el tiempo. Sin embargo, dicha periodicidad no es necesariamente real en la práctica. Sino que basta que exista una potencialidad para ello.

Teoría del flujo de riqueza.

Fernández Cartagena, 2004. Abarca el total de la riqueza que fluye al contribuyente proveniente de operaciones con terceros, en un periodo determinado. El ingreso puede ser periódico, transitorio o accidental. No es necesario que se mantenga intacta la fuente productora, pudiendo inclusive desaparecer con el acto de producción de la renta. De tal modo, se incluyen en el concepto de renta otros ingresos.

Teoría del consumo más incremento patrimonial.

Fernández Cartagena, 2004. Busca gravar el íntegro de la capacidad contributiva, considerando renta a la suma de los consumos más el incremento del patrimonio al final del periodo.

1.3. Otros conceptos.

1.3.1. Presión tributaria. Es un indicador cuantitativo definido como la relación entre los ingresos tributarios y el Producto Bruto Interno (PBI) de un país.

Este indicador permite medir la intensidad con que un determinado país grava a los contribuyentes a través de la imposición de tributos. Es el Estado quien mediante la aplicación de políticas tributarias, distribuye entre los contribuyentes el peso estadístico de la contribución en función a reglas predeterminadas.

La presión tributaria indica cuánto de la riqueza que se genera en el país corresponde al estado vía tributos, es decir, qué porcentaje de la riqueza generada en un ejercicio se destina a financiar acción gubernamental. Técnicamente, la presión tributaria se calcula como el porcentaje del producto Bruto Interno (PBI) de un país, que se encuentra comprendido por los ingresos tributarios.

1.3.2 Producto Bruto Interno (PBI). Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado (trimestral, semestral, anual)

El PBI es un indicador que ayuda a medir el crecimiento de la producción de empresas de cada país dentro de su territorio. Es un indicador que refleja la competitividad de las empresas.

El **PBI** puede expresarse matemáticamente como el valor de la producción de un país a precios de mercado.

1.3.3 Base tributaria. Es la totalidad de actividades, realizadas por entes económicos que están sujetos a la retención de impuestos.

Es la valuación del hecho imponible, monto a partir del cual se calcula un Impuesto determinado.

1.4. Impuesto a la renta

1.4.1 Antecedentes

Naranjo, 2005. Atribuye que el Impuesto Sobre la Renta empezó a regir después de la edad media, a fines del siglo XVIII y no antes de dicha era, como el de sucesiones y el de aduanas, cuando se estableció en Inglaterra como un impuesto extraordinario y provisional destinado a cubrir necesidades excepcionales. Después se fue extendiendo a otros países de Europa, tales como Alemania y Francia, y a Estados Unidos de Norteamérica y a los países latinoamericanos, aplicándose no en forma transitoria sino permanente; pero a partir de las dos primeras décadas del siglo XX.

1.4.2 Definiciones.

Bravo Cucci, 2015. “El Impuesto a la Renta es un tributo que se precipita directamente sobre la renta como manifestación de riqueza. En estricto, dicho impuesto grava el hecho de percibir o generar renta, la cual puede generarse de fuentes pasivas (capital), de fuentes activas (trabajo dependiente o independiente) o de fuentes mixtas (realización de una actividad empresarial = capital + trabajo). En tal secuencia de ideas, es de advertir que el Impuesto a la Renta no grava la celebración de contratos, sino la renta que se obtiene o genera por la instauración y ejecución de las obligaciones que emanan de un contrato y que en el caso de las actividades empresariales, se somete a tributación neta de gastos y costos relacionados a la actividad generadora de renta.

1.5. Impuesto a la renta en el Perú

Es el tributo cuyo cumplimiento no origina una contraprestación directa a favor del contribuyente por parte del Estado. Acorde con la finalidad social del tributo, puede existir una contraprestación indirecta manifestada en la satisfacción de necesidades públicas.

El impuesto a la renta es aquel que grava las ganancias o ingresos tanto de personas naturales como jurídicas. En nuestro país existen cinco categorías de Impuesto a la Renta, cuya categoría está en función de la naturaleza o la procedencia de las rentas. Estos impuestos son:

Categoría	Origen	Persona	Actividad
Primera	Capital	Natural	Arrendamiento o sub-arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, así como las mejoras de los mismos.
Categoría	Origen	Persona	Actividad
Segunda	Capital	Natural	Rentas obtenidas por intereses por colocación de capitales, regalías, patentes, rentas vitalicias, derechos de llave y otros.
Tercera	Capital	Natural y + jurídico	Derivadas de actividades comerciales, industriales, servicios o
Cuarta	Trabajo	Natural	Rentas obtenidas por el ejercicio individual de cualquier profesión, ciencia, arte u oficio.
Quinta	Trabajo	Natural	Rentas provenientes del trabajo personal prestado en relación de dependencia (sueldos, salarios, gratificaciones,

Fuente: Elaboración Propia.

CAPÍTULO II

2.1 Renta de primera categoría

2.1.1 Definición.

Se consideran rentas de primera categoría a las rentas producidas por el arrendamiento, subarrendamiento y cesión de bienes ya sean a título oneroso o gratuito.

Ejemplo. Si lo describiéramos de una manera coloquial, pudiéramos decir que si uno alquila un cuarto o un departamento dicha operación es renta de primera categoría.

Si alquilamos nuestro auto a una empresa, también está considerado como renta de primera categoría.

2.1.2 Clasificación

Otros tipos de ingresos también se encuentran dentro de éste tipo de rentas, estos son:

a. Arrendamiento de predios: Se consideran todo tipo de predios urbanos o rústicos (casas, departamentos, cocheras, depósitos, plantaciones etc.)

Ejemplo: María Vela Pinedo es propietaria de un departamento y decide darlo en alquiler según contrato al señor Martín Meléndez Gil; ambos acordaron que el señor Martín (arrendatario) pagaría a la señora Rosa (arrendadora) S/ 1200 por mes. El monto obtenido por la señora Rosa Hurtado por el alquiler, es renta de primera categoría.

b. Subarrendamiento de predio: El subarrendamiento se produce cuando una persona que alquila un inmueble, lo vuelve a arrendar a otra persona.

Ejemplo:

Juan le alquila a Pedro una casa por el importe de S/. 2000 soles mensuales, Pedro lo subarrienda a Luis por un importe de S/. 2500 entonces la renta que obtiene Pedro por concepto de subarrendamiento es S/. 500 soles mensuales.

c. Mejoras: Es el valor de las mejoras introducidas al predio por el inquilino o subarrendatario en tanto constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no se encuentre obligado a reembolsar; en el año en que se devuelva el bien y al valor determinado para el pago al valor del autoavalúo.

CASO 01

La señorita Alexia Cruz alquila su casa al señor Cristóbal Fernández por un monto de S/. 1000 Nuevos Soles mensuales por todo el año 2016. Así mismo el señor Cristóbal construyó una piscina para sus hijos, por lo que incurrió en gastos ascendentes a S/. 15000 Nuevos Soles (Este valor coincide con el valor determinado para el pago de tributos municipales).

La familia Fernández desocupa la casa en el mes de diciembre y la propietaria no se encuentra obligada a reembolsar el gasto por las mejoras incorporadas a la casa. El valor del predio según el autoavalúo es de S/. 150000 Nuevos Soles.

Determine el Impuesto mensual y el Impuesto Anual de Primera Categoría en caso corresponda.

Si la renta mensual pactada es de S/. 1000 Nuevos Soles. El impuesto mensual a cargo de la señorita Alexia Cruz será del 5% del monto del alquiler (Renta Bruta), es decir 5% de S/. 1000 = S/. 50 Nuevos Soles. No obstante ello, al cierre del ejercicio la señorita Alexia deberá verificar si es que debe regularizar el Impuesto Anual de Primera Categoría. Para tal fin, deberá verificar dos aspectos:

- (1) Si el alquiler anual (Renta bruta anual) es menor al 6% del valor de autoavalúo del predio (Renta mínima presunta) deberá regularizar el Impuesto Anual de Primera Categoría.

CONCEPTO	S/.	S/.
(A) RENTA BRUTA ANUAL PACTADA	12000	
S/. 1000 X 12 meses		
(B) RENTA MINIMA PRESUNTA	9000	
S/.150000 X 6%		
CONCEPTO		
TOTAL RENTA BRUTA ANUAL DE PRIMERA CATEGORIA		
(-) DEDUCCIÓN 20% DE S/. 12000		2400
RENTA NETA DE PRIMERA CATEGORIA		
9600		
RENTA NETA IMPONIBLE DE PRIMERA CATEGORIA		9600
Impuesto calculado (S/, 9600 x 6,25%)		600
CRÉDITO CON DERECHO A DEVOLUCION, PAGO DIRECTO DE RENTAS DE PRIMERA CATEGORIA		-600
SALDO POR REGULARIZAR POR IMPUESTO ANUAL DE PRIMERA CATEGORÍA		0

Fuente: Elaboración Propia.

En el presente caso no se debe regularizar el Impuesto a la Renta de Primera Categoría, puesto que, el alquiler anual (S/. 12000) resulta mayor al 6% del valor del autoavalúo del predio (S/. 9000).

El valor de las mejoras no se considera para determinar la renta mínima presunta.

(2) El valor de las mejoras no reembolsadas por la propietaria se considera como renta afecta en el ejercicio en que se devuelve el inmueble. De tal forma que el cálculo para regularizar el Impuesto Anual de Primera Categoría por este aspecto será como sigue:

CONCEPTO	S/.
TOTAL RENTA BRUTA ANUAL DE PRIMERA CATEGORÍA (VALOR DE LA MEJORA NO REEMBOLSADA)	15000
(-) DEDUCCIÓN DEL 20% DE S/. 15000 DE LA RENTA BRUTA	3000
RENTA NETA IMPONIBLE DE PRIMERA CATEGORÍA	12000
IMPUESTO CALCULADO 6,25% DE S/. 12000	750
CREDITOS CON DERECHO A DEVOLUCIÓN	0
SALDO POR REGULARIZAR DEL IMPUESTO ANUAL DE PRIMERA	750

Fuente: Elaboración Propia.

d. Cesión de muebles: Constituye renta de primera categoría el alquiler o cesión de bienes muebles (por ejemplo vehículos) o inmuebles distintos a predios (por ejemplo naves), así como los derechos que recaigan sobre éstos (es decir si no es propietario de la totalidad del bien sino solo de un porcentaje), e inclusive los derechos que recaigan sobre predios.

d.1 Actualización de los bienes muebles cedidos. Para efectos de determinar la renta presunta de bienes muebles, se debe actualizar el valor de adquisición o costo de producción o construcción o el valor de ingreso al patrimonio del cedente de acuerdo a lo siguiente:

d.1.1 Si el bien mueble hubiera sido adquirido a título oneroso, su valor deberá actualizarse de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Por Mayor, experimentada desde

el último día hábil del mes anterior a la fecha de adquisición, construcción, producción o ingreso al patrimonio hasta el 31 de diciembre de cada ejercicio gravable.

d.1.2 De no poder determinarse fehacientemente la fecha de adquisición, construcción, producción o ingreso al patrimonio, deberá actualizarse de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Por Mayor, experimentada desde el último día hábil del mes anterior a la fecha de la cesión, hasta el 31 de diciembre de cada ejercicio gravable.

Base legal: Art. 13° Num. 2.2 Reglamento de la Ley del IR.

CASO 02.

El señor David Chasquibol es propietario de una camioneta Toyota adquirida en el mes de julio del año 2013 por un valor de S/. 63500 y decide alquilarla a la empresa “Ingenieros S.A.” durante el año 2016 por un monto mensual de S/300.

Se pide determinar los pagos a cuenta mensuales y el impuesto anual correspondiente.

Solución.

Determinamos los pagos a cuenta mensuales:

Alquiler mensual	300
Deducción	-60
Renta neta	240
Pago a cuenta mensual 6.25 %	15

Actualización del valor de adquisición del vehículo:

$\frac{\text{IPM DIC 2016}}{\text{IPM JUNIO 2013}} = \frac{106,095446}{98,612014} = 1,0759$ $63500 \times 1,075 = 68320$
--

Renta presunta:

$$68320 \times 8\% = 5465,60 \text{ (mayor)}$$

Como la renta real es menor que la renta presunta, se considera la renta presunta.

$$\text{Alquiler anual (Renta Real) S/.300} \times 12 = 3600 \text{ (menor)}$$

Entonces tomamos la renta mayor:

Renta Bruta	S/. 5466
Deducción 20%	-1093
Renta Neta Anual	4373
Impuesto Calculado 6,25%	273
Pagos a Cuenta Mensuales S/. 15 x12	-180
Impuesto por Regularizar	93

Fuente: Elaboración Propia.

Cesión gratuita de predios: La cesión gratuita de predios (terrenos o edificaciones) o a precio no determinado se encuentra gravada con una Renta Ficta equivalente al 6% del valor del predio declarado para el impuesto predial.

CASO 03

El señor Gabriel Torres ha cedido a su sobrino su predio ubicado en el distrito de Morales por los meses de enero a marzo de 2016, a título gratuito. El valor del predio según autoavalúo es de S/. 90000 Nuevos Soles.

Determine el Impuesto mensual en caso corresponda y el Impuesto Anual de Primera Categoría

En este caso al ser una Renta Ficta, el señor Gabriel Torres no está obligado a efectuar pagos mensuales. No obstante ello, se encuentra obligado a declarar y pagar dicha renta de forma anual (artículo 84° de la Ley del Impuesto a la Renta). La renta ficta se calcula sobre el 6% del valor del autoavalúo del predio y en forma proporcional al número de meses del ejercicio por los cuales se hubiera cedido el bien. De tal forma que el cálculo para regularizar el Impuesto

Anual de Primera Categoría será como sigue:

RENTA FICTA ANUAL CASA EN EL DISTRITO DE MORALES	S/.
VALOR DE AUTOVALÚO S/. 90000 X 6%	5400
RENTA BRUTA ANUAL POR TRES MESES DE OCUPACIÓN S/. 5400 / 12 X 3 MESES	1350

Cálculo del impuesto anual de primera categoría.

CONCEPTO	
TOTAL RENTA BRUTA ANUAL DE PRIMERA CATEGORÍA	S/. 1350
(-) DEDUCCIÓN DEL 20% DE LA RENTA BRUTA ANUAL S/. 1350 X 20%	270
RENDA NETA IMPONIBLE DE PRIMERA CATEGORÍA	1080
IMPUESTO CALCULADO 6,25% X S/. 1080	68
CRÉDITOS CON DERECHO A DEVOLUCIÓN	0
SALDO POR REGULARIZAR DEL IMPUESTO ANUAL DE PRIMERA	68

Fuente: Elaboración Propia.

2.1.3 Inscripción, declaración y pago

Para ser perceptores de rentas de primera categoría se necesita estar inscrito en el RUC y el trámite es sencillo y gratuito. Puedes inscribirte a través de internet en el portal SUNAT, www.sunat.gob.pe opción, **inscripción al RUC**, zona **opciones sin clave SOL**.

También se puede hacer de forma presencial en cualquier centro de servicios al contribuyente o dependencia de SUNAT y en los centros móviles.

Datos a tomar en cuenta en la inscripción.

Actividad económica (CIU) **7010-9 Alquiler de viviendas, departamentos, alquiler de edificios no residenciales.**
7111-8 Alquiler de vehículos (automóviles). Para otros tipos de alquiler consultar los Códigos CIU aquí
Tributo afecto
3011- RTA1ERACP – RENTA - 1ERA CATEGORÍA - CTA.PROPIA

La declaración y pago de las rentas de primera categoría, puede ser realizado mediante dos modalidades:

Por internet, Presencial, ante bancos.

Declaración y pago mensual por predio	Declaración Anual
<p>En ningún caso el importe del alquiler podrá ser inferior al 6% del valor del predio según su autoavalúo.</p> <p>Se declara y paga el impuesto dentro del plazo de vencimiento previsto en el cronograma de pagos mensuales, de acuerdo al último dígito del RUC de cada contribuyente.</p> <p>La obligación se mantiene aun cuando el inquilino no pague el monto de los alquileres, salvo causal expresa de resolución de contrato notarial.</p>	<p>Cada año, la SUNAT emite una Resolución que fija quienes son los obligados con un calendario especial (marzo-abril)</p>
<p>En el caso de recibir pagos adelantados, el</p> <p>Fuente: Elaboración propia</p>	

2.1.4 Cálculo del pago del Impuesto a la Renta de Primera Categoría

Existe el cálculo mensual y anual

a. Cálculo mensual del Impuesto:

Al monto del alquiler por cada predio le debes aplicar la tasa efectiva del 5%, obteniendo con ello el monto a pagar por concepto de impuesto a la renta de primera categoría mensual.

b. Cálculo anual del Impuesto:

Los ingresos brutos se determinan sumando la totalidad de ingresos por este tipo de renta obtenida durante el año, a ello se deduce el 20% y se le aplica la tasa del 6.25% de la renta neta. También puede abreviar este procedimiento aplicando sobre el ingreso bruto la tasa del 5% como tasa efectiva del impuesto. Los pagos directos mensuales realizados durante el año, se descuentan del impuesto anual resultante y en caso exista saldo del impuesto debes regularizarlo conjuntamente con la Declaración.

CASO 04.

El señor Martín Cáceres García por todo el año 2016 alquila su casa amoblada ubicada en Tarapoto a Ramiro Bartra, quien se encuentra estudiando en la universidad, cobrándole S/. 350 nuevos soles. Valor del predio según autovalúo es de S/. 180000 nuevos soles.

Determine el Impuesto mensual y el Impuesto Anual de Primera Categoría en caso corresponda. Si la renta mensual pactada es de S/. 350 Nuevos Soles. El impuesto mensual a cargo del señor Martín Cáceres García será del 5% del monto del alquiler (Renta Bruta), es decir 5% de S/. 350 es S/. 17,50 Nuevos Soles. Sin embargo, el señor Martín Cáceres García deberá regularizar su Impuesto de Primera Categoría, porque su renta bruta anual es inferior al 6% del valor del autovalúo del predio (Renta mínima presunta). De tal forma que el cálculo para regularizar el Impuesto Anual de Primera Categoría será como sigue: Se considera como renta bruta anual el monto mayor, en este caso S/. 10800 Nuevos Soles.

CONCEPTO	S/.	S/.
(A) RENTA BRUTA ANUAL PACTADA	4200	
S/. 350 X 12 meses		
(B) RENTA MINIMA PRESUNTA	10800	
S/.180000 X 6%		
CONCEPTO		
TOTAL RENTA BRUTA ANUAL DE PRIMERA CATEGORIA		10800
(-) DEDUCCIÓN 20% DE S/. 10800		2160
RENTA NETA DE PRIMERA CATEGORIA		8640
RENTA NETA IMPONIBLE DE PRIMERA CATEGORIA		8640
Impuesto calculado (S/. 8640 x 6,25%)		540
CRÉDITO CON DERECHO A DEVOLUCION, PAGO DIRECTO DE RENTAS DE PRIMERA CATEGORIA		-210
SALDO POR REGULARIZAR POR IMPUESTO ANUAL DE PRIMERA CATEGORÍA		330

Fuente: Elaboración Propia.

2.1.5 Declaración Rectificatoria.

La declaración y pago a cuenta mensual del Impuesto a la renta de primera categoría podrá ser rectificada a través del Sistema Pago fácil, solo respecto del dato correspondiente al monto de la renta. Para cuyo efecto el deudor tributario informará a la entidad bancaria lo siguiente:

- a) Que la declaración que se realiza corresponde a una rectificatoria.
- b) El número de operación o número de orden de la declaración original, según sea el caso,
- c) El monto correcto de la renta

- d) El importe a pagar de ser el caso,
- e) El número de RUC
- f) Periodo Tributario
- g) Tipo y número de documento de identidad del inquilino.

Cuando se rectifique la declaración del pago a cuenta mensual del impuesto a la renta la entidad bancaria le entregará al deudor tributario el formulario N° 1683, que contendrá los datos informados. El deudor tributario entregará el formulario 1683 al arrendatario o subarrendatario, debiendo sacar una copia del formulario para acreditar ante SUNAT la declaración y pago a cuenta.

CAPÍTULO III

3.1. Base Legal

Mediante Decreto Legislativo N° 774 se aprueba la Ley del Impuesto a la Renta; Que a través del Decreto Supremo N° 054-99-EF se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta; habiéndose aprobado con posterioridad a su vigencia diversos dispositivos legales que han complementado y/o modificado el texto de la Ley del Impuesto a la Renta; Que la Disposición Final Única del Decreto Legislativo N° 949 establece que por Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas se expedirá el nuevo Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta; De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final Única del Decreto Legislativo N° 949; Según el Artículo 23° de la ley del Impuesto a la Renta enumera cuales son los supuestos que generan rentas de primera categoría. Estos son:

- a.- Arrendamiento y subarrendamiento
- b.- Locación o cesión temporal
- c.- Las mejoras no reembolsables
- d.- Cesión gratuita o a precio no Determinado

Artículo 23°.- Son rentas de primera categoría:

3.2 Arrendamiento y subarrendamiento

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

En caso de predios amoblados se considera como renta de esta categoría, el íntegro de la merced conductiva.

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.

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 Ley del impuesto a la Renta.

Tratándose de subarrendamiento, la renta bruta está constituida por la diferencia entre la merced conductiva que se abone al arrendatario y la que éste deba abonar al propietario.

Por arrendamiento se entiende el acuerdo por la cual una persona (arrendador) se compromete a procurar el goce temporal de un bien a otra persona (arrendatario) que a su vez se compromete al pago periódico de una renta. Al respecto el Código Civil en el artículo 1666 señala que “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

a.1.- Arrendamiento con renta pagada en efectivo. Este supuesto es el más común, pues se considera que cuando se celebra un contrato de arrendamiento de un predio se realiza a cambio de una renta mensual materializada en dinero, el mismo que puede ser en moneda nacional o extranjera.

a.2.- Arrendamiento en especie. Esta referida a la renta pagada por el uso del predio a través de otro bien distinto al dinero, que se encuentra pactada por las partes y que es cierto y determinado, al respecto nuestra legislación establece en el artículo 13 inciso a numeral 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta para efectos de determinar el valor del bien, se considerará el valor de mercado en la fecha en que se devengue dicha renta. Un ejemplo que nos ilustra una renta en especie sería el caso en que el objeto del arrendamiento es un campo de cultivo, los contratantes pactan que el arrendatario por el uso y disfrute del mismo pagará con la producción de 1000 kilos de maíz amarillo duro, cuyo precio al valor del mercado en el mes febrero del 2010 es de

S/. 1,20 el kilo por Kg., en el mes de marzo es de S/. 1,30 por Kg. y en el mes de abril de S/. 1,35 por kg. es decir la renta del mes de febrero es de S/. 1200; el mes de marzo es de S/. 1300 y la de abril es de S/. 1350 nuevos soles.

a.3 Arrendamiento en moneda extranjera. - El arrendamiento en moneda extranjera se convertirá en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de devengo de la renta, utilizando el tipo de cambio promedio ponderado compra cotización de oferta y demanda que corresponde al cierre de operaciones del día de devengo, de acuerdo con la publicación que realiza la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones. Si dicha entidad no publicara el tipo de cambio a la fecha de devengo, se deberá utilizar el correspondiente al cierre de operaciones del último día anterior. Para este efecto, se considera como último día anterior al último día respecto del cual la citada Superintendencia hubiere efectuado la publicación correspondiente, aun cuando dicha publicación se efectúe con posterioridad a la fecha de devengo ya sea por su página web o en el diario oficial El Peruano.

Base legal: Art. 50° Reglamento de la Ley del IR.

CASO 05

El señor Dionisio Cubas alquila un predio de su propiedad por un monto mensual de \$300.00 durante el año 2016, se pide determinar el pago a cuenta del mes de febrero de 2016 sabiendo que el monto del alquiler es cobrado el 10 de marzo de 2016. Solución Como el monto del alquiler es pactado en moneda extranjera, primero se debe convertir a moneda nacional el monto pactado a la fecha de devengo del ingreso y no en la fecha de cobro, puesto que para rentas de primera categoría rige el criterio de lo devengado. El tipo de cambio a tener en cuenta es el promedio de compra publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros vigente para el día 28 de febrero. Tipo de cambio vigente al 28.02.16:

$$S/.3.522 \text{ } \$300.00 \times 3.522 = S/.1056.60$$

PAGO A CUENTA MENSUAL:	S/.
MONTO COBRADO EN MONEDA NACIONAL	1056,60
(-) DEDUCCIÓN DEL 20% 1 056,60 X 20%	211,32
RENTA NETA IMPONIBLE DE PRIMERA CATEGORÍA	845,28
PAGO A CUENTA 6,25% X S/. 845,28	52,83

Fuente: Elaboración Propia.

a.4.- Arrendamiento que incluye accesorios y servicios. Este supuesto implica un arrendamiento que puede incluir servicio de cable, telefonía, Internet, mantenimiento de edificio, servicio de electricidad o agua; entre los accesorios podemos encontrar; el aire acondicionado, el estacionamiento, entre otros.

Ejemplo: Se celebra un contrato de arrendamiento cuya renta incluye servicio de internet. El impuesto a pagar incluye la renta incluida el servicio brindado.

a.5.- Arrendamiento que incluye tributos del arrendador. En este supuesto el arrendatario asume las deudas tributarias del arrendador. Esta idea se puede ilustrar mediante los siguientes ejemplos:

Se celebra un contrato en el que queda establecido que el arrendador tiene una deuda frente a la municipalidad del impuesto predial acordándose que dicha deuda será asumida por el arrendatario como parte de la renta mensual. La renta mensual incluye lógicamente el pago del impuesto predial realizado por el arrendatario.

Informe 088-2005-SUNAT, 29 De Abril Del 2005: La SUNAT ha señalado que si el pago del impuesto predial es asumido por el arrendatario de los predios alquilados, el monto del referido tributo, constituirá parte de las rentas de primera categoría generadas por el arrendamiento de tales predios; en tanto que tratándose de los arbitrios cuyo contribuyente sea el arrendador de los predios alquilados, si el pago de los mismos es asumido por el

arrendatario, el monto de tales arbitrios también constituirá parte de las rentas de primera categoría generadas por el arrendamiento de los referidos predios.

a.6.- Arrendamiento de predios amoblados. En caso de predios amoblados, que incluyen, electrodomésticos, menaje, modulares y otros. Se consideran como renta el arrendamiento del inmueble y de los bienes muebles que lo contienen.

a.7.- Subarrendamiento. El subarrendamiento es un contrato por el cual el arrendatario de un predio arrienda una parte del inmueble a un tercero, de tal manera que coexisten dos contratos diferentes: El que ha realizado el arrendador con el arrendatario y el que tiene el arrendatario con una tercera persona; figura que se encuentra regulada en el artículo 1692 del Código Civil. Para efectos tributarios en el subarrendamiento la Ley del Impuesto a la Renta en el artículo 22° señala que la renta bruta está constituida por la diferencia entre la merced conductiva que se abone al arrendatario y la que esta debe abonar al propietario (arrendador).

Ejemplo: Una persona a la que un arrendatario subarrienda un local por la renta de S/. 2000 nuevos soles, mientras que al arrendatario, el arrendador (propietario) le alquila el local a S/. 3000 soles, la renta bruta se encuentra constituida por la diferencia que se da entre ambas cantidades en este caso S/. 1000 soles.

CASO 06

El señor Humberto Del Valle tiene un inmueble alquilado por el cual paga un alquiler mensual de S/. 9000; previo acuerdo con el propietario decide subarrendarlo a un tercero por un monto mensual de S/.14000.

Se pide determinar el monto de los pagos a cuenta mensuales y el impuesto anual que debe pagar el señor Del Valle.

Solución.

Determinamos el monto del pago a cuenta mensual correspondiente al señor Del Valle:

El pago a cuenta se calcula sobre la diferencia entre S/. 14000 y S/. 9000 que es S/.

5000; monto que representa la renta mensual del señor Del Valle .

	S/.	S/.
Renta bruta	5000	
Deducción 20%	-1000	
Renta neta	4000	
Pago a cuenta 6,25%	250	
Impuesto anual a pagar		
Renta neta mensual >> S/. 14000 - 9000 = 5000		
Renta mensual x 12 meses		60000
Deducción 20%		-12000
Renta neta		48000
Impuesto calculado 6,25%		3000
Pagos a cuenta realizados S/. 250 x12		-3000
Impuesto por regularizar		0

Fuente: Elaboración Propia.

En el presente caso no es de aplicación la renta ficta ya que sólo rige para el propietario del inmueble.

Informe 088-2005-SUNAT, 29 de abril del 2005. Los sujetos que subarriendan inmuebles y que obtienen una renta por ello deben estar inscritos en el RUC.

a.8.- El arrendamiento por persona jurídica.- Para nuestra legislación los ingresos obtenidos por las personas jurídicas, cuando participan en un contrato de arrendamiento como arrendadores, son considerados como renta de tercera categoría, según lo estipulado en el artículo 28° inciso de la ley del Impuesto a la Renta, siendo que para el caso de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de predios la renta no deberá ser inferior al 6% del valor del autovalúo como se establece en el artículo 23° de la ley del impuesto a la renta.

a.9 Arrendamiento al Sector Público Nacional.- Para el caso de contratos de arrendamiento celebrados entre una persona natural o jurídica como arrendadores y el Sector Público Nacional o se trate de museos, bibliotecas o zoológicos como arrendatarios, si bien el contrato debería estar afectas a renta, el legislador a optado por exonerar de la renta al arrendador tal como consta en el artículo 23° de la ley del impuesto a la renta.

CASO 07.

El señor Julio Ponce alquila un predio de su propiedad a una entidad del Sector Público Nacional, por un monto mensual de S/. 1000 nuevos soles durante el año 2016, el valor del predio según autovalúo es de S/. 260000 nuevos soles.

se pide determinar los pagos a cuenta mensuales y el pago anual correspondiente por Impuesto a la Renta.

Determinamos los pagos a cuenta mensuales:

Monto del alquiler mensual:	1000
Deducción 20%	-200
Renta neta	800
Pago a cuenta 6.25%	50

Determinamos el impuesto anual:

Renta Real S/. 1000 x 12 = 12000 (menor)

Renta ficta según valor de autov.: S/. 260000 x 6% = 15600 (mayor)

CONCEPTO	S/.	S/.
(A) RENTA BRUTA ANUAL PACTADA	12000	
S/. 1000 X 12 meses		
(B) RENTA MINIMA PRESUNTA	15600	
S/.260000 X 6%		
CONCEPTO		
TOTAL RENTA BRUTA ANUAL DE PRIMERA CATEGORIA		12000
(-) DEDUCCIÓN 20% DE S/. 10800		2400
RENDA NETA DE PRIMERA CATEGORIA		9600
RENDA NETA IMPONIBLE DE PRIMERA CATEGORIA		9600
Impuesto calculado (S/. 9600 x 6,25%)		600
PAGOS A CUENTA MENSUAL DE RENTAS DE PRIMERA CATEGORIA		-600
SALDO POR REGULARIZAR POR IMPUESTO ANUAL DE PRIMERA CATEGORÍA		0

Fuente: Elaboración Propia.

En el presente caso se debe considerar la renta real y no la renta presunta aunque ésta última sea mayor, porque el predio se ha alquilado a una entidad del **Sector Público Nacional**.

a.10 Pagos por rentas de primera categoría de no domiciliados.

Cuando el propietario del inmueble es una persona natural no domiciliada el pago se realiza vía retención con la tasa del 5% sobre la renta neta, el agente de retención declara y paga dicha retención en el PDT N° 617 Otras Retenciones, naciendo la obligación una vez contabilizado el gasto. El abono al fisco tiene carácter de pago definitivo.

a.11 Presunciones de la norma. Para los arrendamientos de predios (amoblados o no amoblados), se presume que la renta o merced conductiva no podrá ser menor al 6% del valor del predio. (Se entiende por valor del predio el del autoavalúo declarado conforme a lo establecido en la Ley de Tributación Municipal Art. 13 inc. a, numeral 1.3.).

a.12 Medio Probatorio. Para efectos de acreditar el periodo en que el predio estuvo arrendado o subarrendado, el contribuyente deberá presentar copia del contrato respectivo, con firma legalizada ante Notario Público o con cualquier otro medio que la SUNAT estime conveniente. La SUNAT en ningún caso aceptara como prueba contratos celebrados o legalizados en fecha simultánea o posterior a cualquier notificación o requerimiento.

3.3. Locación o cesión temporal

- b) Las producidas por la locación o cesión temporal de cosas muebles o inmuebles, no comprendidos en el inciso anterior, así como los derechos sobre éstos, inclusive sobre los comprendidos en el inciso anterior.

Bajo este supuesto una persona puede ceder o dar un bien en uso de manera gratuita o simplemente a un precio no determinable, sin embargo a pesar que el cesionante no percibe una renta por haber cedido el uso del bien a título gratuito; el legislador ha establecido que esta situación sí, constituye un hecho imponible.

- b.1. Renta ficta.-** Sobre una situación o un hecho concreto que no genera utilidad aparente al sujeto obligado, el sistema tributario crea una valoración jurídica con

la finalidad de crear efectos impositivos tributarios a este hecho concreto. El artículo 23° inciso d señala:

1. La renta ficta es generada por predios cuya ocupación ha sido cedida por sus propietarios en forma gratuita o a precio no determinado: dicha renta es 6 % del valor del autoavalúo.
2. Existe cesión gratuita o precio no determinado cuando una persona distinta al propietario ocupe, tenga posesión o ejerza alguno de los atributos que confiere la titularidad del bien.

b.2. Oportunidad de pago. Los contribuyentes que hayan cedido en forma gratuita o a precio no determinado su predio no tienen obligación de efectuar pagar a cuenta, debiendo declarar y pagar anualmente.

b.3. Nacimiento de la obligación tributaria de persona natural.- Los contribuyentes a quienes se imputa la obtención de rentas fictas de primera categoría deben declararlas y pagar el impuesto correspondiente anualmente; de donde se desprende que, en general, tratándose de la renta ficta imputada a una persona natural (domiciliada o no en el Perú) por la cesión gratuita o a precio no determinado de la ocupación de sus predios ubicados en el país, el nacimiento de la obligación tributaria se produce el 31 de diciembre de cada ejercicio gravable

Informe N° 293-2005-SUNAT/2b0000: Tratándose de la renta ficta imputada a una persona natural no domiciliada en el Perú, por la cesión gratuita o a precio no determinado de la ocupación de sus predios ubicados en el país, el nacimiento de la obligación tributaria de dicha renta ficta se produce el 31 de diciembre del ejercicio gravable en que se haya efectuado dicha cesión.

b.4. Valor del predio.- Es el valor del autoavalúo del predio al momento en se hace exigible el devengo de la renta.

b.5. Presunción de la norma. Que el predio haya sido cedido a título gratuito o con precio por debajo del mercado, lo que resulta aplicable tanto para personas naturales como jurídicas.

Que los predios han estado ocupados por todo el ejercicio gravable salvo demostración en contrario.

En el caso que el bien se entregue en cesión gratuita en menos de 12 meses, se calculará la renta presunta o ficta, según sea el caso, en forma proporcional al número de meses del ejercicio por los cuales hubiera arrendado o cedido el predio.

En caso de cesión gratuita cuando una persona distinta al propietario tenga la posesión de la propiedad, presumiéndose que la cesión indicada se realiza por el total del bien siendo de cargo del contribuyente probar que la misma se ha realizado de manera parcial en tal caso la renta ficta se determinara en proporción a la parte cedida.

b.6. Medio probatorio.- En caso de predios cuya ocupación haya cedido gratuitamente o a precio no determinado, la acreditación del periodo de desocupación se realizará con la discriminación en el consumo de los servicios que se estime suficiente a criterio de la SUNAT.

Rectificación N° 4761-4-2003 Jurisprudencia de Observancia Obligatoria: La Administración tributaria deberá probar que el predio a estado ocupado por un tercero bajo un título distinto al arrendamiento o subarrendamiento, debido a que ello constituye el hecho base a fin que se presuma la existencia de renta ficta por la cesión gratuita de la totalidad del mismo por todo el ejercicio gravable, prevista en el inciso d) del artículo 23 de la LIR, correspondiendo a deudor tributario acreditar, de ser el caso, que el inmueble no ha sido cedido en su totalidad, o por todo el ejercicio.

Rectificación N° 813-1-2006: El sólo reporte del consumo eléctrico del inmueble sobre el cual la Administración Tributaria imputa rentas fictas, sólo acredita que el inmueble puede haber estado ocupado temporalmente, no así que el mismo haya sido ocupado por un tercero ya sea como arrendatario o subarrendatario o que haya sido cedido gratuitamente.

b.7. La copropiedad.- Es una figura jurídica donde la propiedad de un mismo bien corresponde a más de una persona en conjunto. Para este caso no es aplicable la

regulación de renta presunta cuando uno de los copropietarios sea quien ejerza la posesión o alguno de los atributos que le confiere la titularidad del bien de acuerdo al artículo 13° del reglamento de la ley del impuesto a la renta.

3.4. Las Mejoras no reembolsables

- c) El valor de las mejoras introducidas en el bien por el arrendatario o subarrendatario, en tanto constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no se encuentre obligado a reembolsar.

3.5. Cesión gratuita o a precio no determinado

- d) La renta ficta de predios cuya ocupación hayan cedido sus propietarios gratuitamente o a precio no determinado.

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

(*) La referencia al Impuesto al Valor al Patrimonio Predial ha sido sustituida por Impuesto Predial, de conformidad con el inciso c) de la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal.

Tratándose de las transacciones previstas en el numeral 4 del artículo 32° de la ley del impuesto a la Renta. La renta ficta será determinada aplicando las normas de precios de transferencia a que se refiere el artículo 32. A la ley del impuesto a la Renta. En el último párrafo del inciso d) del artículo 23° incorporado por el Artículo 4° del Decreto Legislativo N.° 1112, publicado el 29 de junio de 2012, vigente a partir del 01 de enero de 2013.

La presunción establecida en el segundo párrafo del inciso d, del Artículo 23 de la LIR, también es de aplicación para las personas jurídicas y empresas a que se hace mención en el inciso e) del Artículo 28° de la LIR, respecto de predios cuya ocupación hayan cedido a un tercero 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.

CAPÍTULO IV

4.1. La Recaudación en el Perú en la última década.

Desde su implementación del sistema tributario en nuestro país en la década de los 90, la política fiscal de nuestros gobernantes de turno siempre fue encontrar la eficiencia en la recaudación y a su vez manejar una economía sostenible, aumentando así la base tributaria a muchos sectores.

En la actualidad muchos especialistas entre ellos la Cámara de comercio de Lima, recomiendan la eliminación de estas exoneraciones para así ir aumentando la base tributaria, pese que en la última década el promedio de contribuyentes creció un 8,3% anual; sin olvidar que tenemos una presión tributaria de la última década que ronda en promedio de los 13%; con una recaudación que se reduce al 14% en el 2016, la tasa más baja de los últimos 12 años.

Para este año 2017 la presión tributaria llegaría al 12,5% del PBI por la desaceleración de la economía; muy por debajo de la meta trazada por el gobierno de Humala que era llegar al 18% al final de su mandato.

Nuestro país tiene la presión tributaria más baja de América Latina siendo la media de 18,5% y en países de la Unión Europea ronda los 40%.

4.2. La recaudación de Renta de Primera Categoría a nivel nacional.

La recaudación por Impuesto a la Renta (IR) de Primera Categoría (alquileres, mejoras y renta ficta de personas naturales) fue de S/. 159.7 millones en el 2010, lo que representó el 0.25% de la recaudación total. Sin embargo, la SUNAT informó que el nivel de incumplimiento (evasión y morosidad) en este sector habría alcanzado los S/. 176.6 millones, lo que equivale al 57.1% de la recaudación potencial por ese concepto (0.04% del PBI). Es decir, casi 6 de cada 10 contribuyentes evade el pago de este impuesto.

4.3. Evolución del impuesto a la renta de Primera Categoría en la región en la última década.

Han transcurrido 27 años desde que la SUNAT se reformó, con muchos cambios en su estructura dando grandes avances tanto en su legislación como en sus resultados; aunque no son los esperados.

Si analizamos el cuadro 01; la recaudación en la región San Martín de la última década tiene un comportamiento ligeramente ascendente. Entre el año 2006 y el 2007 solo hay un incremento de S/. 164740 soles, lo que representa un 12,42% (cuadro 02).

El año 2009 la recaudación de todos los tributos a nivel nacional fue S/, 52612 millones, monto que representó una disminución real de 12,4% respecto al año anterior (S/.58302 millones año 2008), lastrado por la crisis financiera mundial, no obstante, la recaudación del IR de Tercera Categoría en la región no se vió afectado (crecimiento año 2008 fue de S/. 23,73 millones y el año 2009 fue S/. 26,7 millones), pero sí afectó a la recaudación del IR de Primera Categoría y de mayor intensidad por la reducción de la tasa impositiva vigente desde el 1° enero 2009 en virtud al D.Leg. N° 972. Es así como la tasa efectiva pasó de 12% a 5% y eso explica los resultados obtenidos.

Fue entonces desde el año 2012 cuando creció por encima del nivel del año 2008 a un ritmo de 23,28% en promedio hasta el año 2015 y el año 2016 bajó hasta los 11,48% motivado por el estancamiento del crecimiento y la inversión pública.

En resumen, la recaudación del IR de Primera Categoría en la región de la última década creció en promedio 13,87% anual.

Al margen del porcentaje de crecimiento, se demuestra claramente una baja recaudación (S/. 1,24 millones frente a S/. 159,7 millones recaudación nacional año 2010) lo que representa solo un 0.78% del total nacional motivada por un alto nivel de informalidad que cada vez crece.

RECAUDACIÓN ANUAL DEL IMPUESTO A LA RENTA DE PRIMERA CATEGORIA

EXPRESADO EN MILES DE SOLES

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1327.15	1,491.89	1,770.70	1,075.47	1,240.27	1,574.35	1,958.80	2,389.92	2,942.26	3,636.48	4,067.06

Fuente: SUNAT.

RECAUDACIÓN ANUAL DEL IMPUESTO A LA RENTA DE PRIMERA CATEGORIA

VARIACIÓN PORCENTUAL EN FUNCIÓN DEL AÑO ANTERIOR

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
%	12.42	18.69	-39.26	15.32	26.93	24.42	22.01	23.11	23.59	11.48

Fuente: Elaboración propia.

RECAUDACION ANUAL: IR TERCERA CAT. E IR PRIMERA CAT. REGION SAN MARTIN EXPRESADO EN MILES DE SOLES

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TERCERA CATEGORIA	14,587,2	14.298,2	23.752,6	26.703,1	32.599,0	34.501,7	43.235,4	46.143,2	55.461,7	63.061,8	70.011,1
PRIMERA CATEGORIA	1327,1	1.491,89	1.770,70	1.075,47	1.240,27	1.574,35	1.958,80	2.389,92	2.942,26	3.636,48	4.067,06

Fuente: SUNAT.

4.4. Limitaciones.

La gran dificultad para obtener información sobre el sistema de control fiscal y recaudación que se solicitó a la SUNAT no fue atendida alegando que era información confidencial.

4.5. Factores del incremento de la Recaudación Tributaria.

Entre los principales factores que explican el incremento de la recaudación tributaria haciendo mención a todos los impuestos y a nivel nacional se menciona lo siguiente:

- a. La reforma tributaria implementada en la década de los 90, que simplificó el sistema, dándole mayor peso a la gestión de los impuestos indirectos al consumo.
- b. El efecto positivo de las medidas de ampliación de la base tributaria, las cuales fueron potenciadas a fin de alcanzar a nuevos sectores y productos.
- c. La mejora en la administración del impuesto, mediante el uso intensivo de los controles informáticos y la fiscalización en profundidad.
- d. El apoyo valioso de las fuentes de información, tanto internas como externas, que han permitido detectar sectores de elevado incumplimiento tributario, incrementándose el riesgo en los contribuyentes por los cruces de información.

CONCLUSIONES

1. Este impuesto no tiene un sistema actualizado mejorado por parte del ente recaudador ya que es el mismo de la última década.
2. La recaudación no aumenta proporcional al crecimiento poblacional generadores de esta renta.
3. La cultura tributaria del contribuyente sobre este impuesto ha evolucionado muy poco en la última década.
4. El ligero crecimiento de este impuesto que refleja está condicionado en gran medida al crecimiento de perceptores de renta de Tercera Categoría.
5. Las rentas de primera categoría reciben el nombre de Rentas de Capital.
6. Las rentas de primera categoría, son consideradas rentas de tipo pasivo, ya que se producen por la simple afectación del capital (bienes muebles e inmuebles) a actividades productivas.
7. La renta de primera categoría, esta normada por la Ley del Impuesto a la Renta (LIR), sus supuestos se encuentran establecidos en el artículo 23°.
8. La Renta de primera categoría, son las rentas producidas por el arrendamiento, subarrendamiento y cesión de bienes ya sean a título oneroso o gratuito
9. Se debe considerar adicionalmente al importe del arrendamiento:

El importe acordado por los servicios proporcionados por el arrendador (persona que da en alquiler)

El monto del Impuesto Predial o Arbitrios que sean asumidos por el arrendatario (inquilino) que legalmente corresponda al arrendador.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al ente recaudador que a través de sus profesionales busquen nuevos mecanismos y sistemas de actualización para reducir el índice de la informalidad.
2. Fomentar la educación tributaria (por parte de la Administración Tributaria), en las escuelas creando así una cultura con resultado a mediano y largo plazo.
3. Se debe desarrollar seminarios sobre Impuesto a la Renta de Primera categoría, organizados por alumnos de los últimos ciclos de la carrera de contabilidad invitando a los empresarios agremiados en la cámara de comercio y público en general.
4. Cada vez que se realice un alquiler de inmueble siempre realiza un contrato de con firmas legalizadas.
5. Recordar realizar pagos a cuenta del impuesto, recuerda que en este tipo de renta rige el principio del percibido, lo que significa que la persona que recibe el dinero debe pagar el impuesto.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

De PERU (2016) *Impuesto a la Renta*. Disponible en:
<http://www.deperu.com/contabilidad/categorias-del-impuesto-a-la-renta-en-el-peru-923>

Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (2015) *Renta de Primera Categoría*.

Disponible en: <http://bienesraicess.com/blogs/impuesto-a-la-renta-de-primera-categoria-casos-de-arrendamiento-subarrendamiento-y-cesion-de-uso-a-titulo-gratuito/>

SUNAT (2016) *Renta de Primera Categoría*. Disponible en:
<http://orientacion.sunat.gob.pe/index.php/personas-menu/impuesto-a-la-renta-personas-ultimo/rentas-de-primera-categoria-personas>

Ley del Impuesto a la Renta. Decreto Legislativo N° 774.

Bravo, J. (2015). *Fundamentos de Derecho tributario*, Lima, Jurista Editores, 2015.

Alva, M.; García, J. (2015) *Teoría y Práctica del Impuesto a la Renta 2014-2015*, Lima, Instituto Pacífico SAC, 2015.

Fernandez, L. (2004). *El concepto de Rentas en el Perú*, Lima, Instituto Peruano de Derecho tributario, 2004

Compendio Estadístico San Martín 2016 INEI.

NARANJO RENDÓN, W. (2005). *Sistemas Tributarios*. Disponible en:
<http://goo.gl/pRsJjz>
<https://gestion.pe/economia/son-propuestas-ccl-mejorar-presion-tributaria-140673>

https://www.camaralima.org.pe/repositorioaps/0/0/par/r787_2/iedep_787.pdf

<https://es.slideshare.net/walterbotteri/la-presin-tributaria-en-el-per-19802010>

<http://www.ipe.org.pe/content/presion-tributaria>

<https://gestion.pe/economia/recaudacion-rojo-ingresos-cayeron-2015-primera-vez-2009-ano-crisis-financiera-144795>

http://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/informes_publicaciones/rendimiento_tributos/analisis_rendimiento_tributos_2009.pdf

<https://archivo.gestion.pe/noticia/703963/casi-cada-10-personas-evaden-impuestos-alquileres>

ANEXOS

Declaración y pago:

Por internet

1. Ingresa a Declaración y Pago desde el Portal de SUNAT ([enlace](#)) e ingresa con tu Usuario y Clave SOL.
2. Selecciona el formulario Arrendamiento e ingresa la información requerida siguiendo las indicaciones del sistema, y has click en “Agregar a Bandeja”.
3. Elija la opción de pago:
 - a. Pago mediante débito en cuenta: Seleccionando el banco con el cual tiene afiliación al servicio de pagos de tributos con cargo en cuenta o;
 - b. Pago mediante tarjeta de débito o crédito: En el caso que sea tarjeta VISA deberá estar afiliada previamente a Verified by VISA.
4. El sistema generará automáticamente el Formulario Virtual N° 1683 Impuesto a la Renta de Primera Categoría, con el contenido de lo declarado y del pago realizado.



Presencial

La declaración y pago del impuesto la puedes realizar también ante los bancos autorizados, dando los siguientes datos de forma verbal o utilizando la Guía para Arrendamiento:

Tu número de RUC (arrendador)

Mes y año (Periodo tributario, por ejemplo febrero de 2015)

Tipo y número del documento de identidad del inquilino o arrendatario
(RUC/DNI/Carnet de Extranjería etc.)

Monto del alquiler (en nuevos soles).

El banco te entregará el **recibo por arrendamiento (Formulario N° 1683)** que es el documento que se entrega luego al inquilino y y/o arrendatario como comprobante y sirve también para sustentar gasto o costo tributario en caso corresponda.