

INFORME N.º 054-2017-SUNAT/7T0000**MATERIA:**

En relación con el régimen temporal y sustitutorio del impuesto a la renta para la declaración, repatriación e inversión de rentas no declaradas⁽¹⁾, se consulta si en caso de que una persona natural acoja al Régimen rentas que provienen de una operación que determinaría la presunción de existencia de habitualidad en la enajenación de inmuebles⁽²⁾, en virtud de dicho acogimiento es posible entender que, en aplicación del párrafo 12.1 del artículo 12º del Decreto Legislativo N.º 1264, ya no se dará la condición de habitualidad, ni la continuación por los ejercicios siguientes de existir en estos alguna otra enajenación.

BASE LEGAL:

- Decreto Legislativo N.º 1264, que establece un régimen temporal y sustitutorio del Impuesto a la Renta para la declaración, repatriación e inversión de rentas no declaradas, publicado el 11.12.2016 y norma modificatoria.
- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.º 179-2004-EF, publicado el 8.12.2004 y normas modificatorias (en adelante, la LIR).

ANÁLISIS:

1. El artículo 4º de la LIR señala que se presumirá que existe habitualidad en la enajenación de inmuebles efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable.

Añade que la condición de habitualidad deberá verificarse en cada ejercicio gravable; que alcanzada la condición de habitualidad en un ejercicio, esta continuará durante los dos (2) ejercicios siguientes; y que si en alguno de ellos se adquiriera nuevamente esa misma condición, esta se extenderá por los dos (2) ejercicios siguientes

Asimismo, señala los supuestos que no se computarán para los efectos de la determinación de dicha habitualidad, no encontrándose entre estos el supuesto al que se refiere la presente consulta⁽³⁾.

¹ En adelante "el Régimen".

² A que se refiere el artículo 4º de la Ley del Impuesto a la Renta.

³ Dicho artículo dispone que no se computará para los efectos de la determinación de la habitualidad la enajenación de inmuebles destinados exclusivamente a estacionamiento vehicular y/o a cuarto de depósito, siempre que el enajenante haya sido o sea, al momento de la enajenación, propietario de un

2. De otro lado, el párrafo 12.1 del artículo 12 del Decreto Legislativo N.º 1264 establece que con el acogimiento al Régimen se entenderán cumplidas todas las obligaciones tributarias del impuesto a la renta correspondientes a las rentas no declaradas acogidas al presente Régimen; y que la SUNAT no podrá determinar obligación tributaria vinculada con dichas rentas referidas al impuesto a la renta, ni determinar infracciones ni aplicar sanciones, así como tampoco cobrar intereses moratorios devengados, vinculados a dichas rentas.

Como se aprecia de la norma citada, uno de los efectos del acogimiento al Régimen es que, para efectos del impuesto a la renta, se entenderán cumplidas todas las obligaciones tributarias de dicho impuesto correspondientes a las rentas no declaradas acogidas a este; careciendo la SUNAT, en virtud a ello, de la facultad de determinar obligación tributaria alguna vinculada con dichas rentas referidas a este impuesto, y de determinar infracciones, aplicar sanciones y cobrar intereses moratorios devengados, vinculados a dichas rentas.

Nótese que este efecto del acogimiento al Régimen únicamente se circunscribe o están vinculadas a las rentas no declaradas acogidas a este, mas no a otras rentas cuyas obligaciones tributarias se vean incididas por la operación generadora de rentas.

3. Considerando todo lo antes señalado, se puede afirmar que en caso de que una persona natural acoja al Régimen rentas que provienen de una operación que determinaría la presunción de existencia de habitualidad en la enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 4º de la LIR, la

inmueble destinado a un fin distinto a los anteriores, y que junto con los destinados a estacionamiento vehicular y/o cuarto de depósito se encuentren ubicados en una misma edificación y estén comprendidos en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Añade que lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará aun cuando los inmuebles se enajenen por separado, a uno o varios adquirentes e incluso, cuando el inmueble destinado a un fin distinto no se enajene.

Además, prevé también que en ningún caso se considerarán operaciones habituales ni se computarán para los efectos de tal artículo:

- i) Las transferencias fiduciarias que, conforme con lo previsto en el artículo 14º-A de la LIR, no constituyen enajenaciones.
- ii) Las enajenaciones de inmuebles efectuadas a través de Fondos de Inversión y Patrimonios Fideicometidos de Sociedades Tituladoras y de Fideicomisos Bancarios, sin perjuicio de la categoría de renta que sean atribuidas por dichas enajenaciones.
- iii) Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte.
- iv) La enajenación de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal.

operación en cuestión debe computarse para los efectos de determinar dicha habitualidad y su continuidad durante los dos ejercicios siguientes a aquel en que se alcanzó esta.

CONCLUSIÓN:

En caso de que una persona natural acoja al Régimen rentas que provienen de una operación que determinaría la presunción de existencia de habitualidad en la enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 4° de la LIR, la operación en cuestión debe computarse para los efectos de determinar dicha habitualidad y su continuidad durante los dos ejercicios siguientes a aquel en que se alcanzó esta.

Lima, 12 DIC. 2017

FELIPE EDUARDO IANNACONE SILVA
Intendente Nacional (e)
Intendencia Nacional Jurídico Tributario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE TRIBUTOS INTERNOS

nmc
CT0680-2017
IMPUESTO A LA RENTA - Régimen temporal y sustitutorio del impuesto a la renta para la declaración, repatriación e inversión de rentas no declaradas-cómputo de enajenación para efectos de la habitualidad.