

04557

"Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú"  
"Año de la Unión Nacional Frente a la Crisis Externa"

CARTA N.º 055 -2009-SUNAT/200000

Lima, 23 JUN 2009

Señor  
**CÉSAR BAZÁN NAVEDA**  
Decano  
Colegio de Notarios de Lima  
Presente



Ref. : Oficio N.º 296-2009-CNL/D

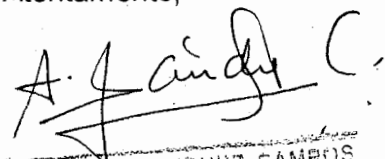
De mi consideración:

Es grato dirigirme a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual su Despacho consulta si se encuentra inafecta al pago del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría, por encontrarse dentro de los alcances de la definición de casa habitación, la transferencia de propiedad de un inmueble situado en el país siendo el vendedor una persona natural no domiciliada en el Perú cuya propiedad la ha mantenido por más de dos años y no la ha destinado para fines de comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares.

Sobre el particular, adjunto a la presente se le remite el Informe N.º 111-2009-SUNAT/2B0000, con el cual se brinda atención a lo solicitado.

Es propicia la oportunidad para manifestarle los sentimientos de mi especial estima.

Atentamente,



ÁNGEL E. SÁNCHEZ CAMPOS  
Superintendente Nacional Adjunto de Tributos Internos  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

rap

Se adjunta: Informe N.º 111-2009-SUNAT/2B0000 en 3 folios.



# SUNAT

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

**INFORME N.º 111-2009-SUNAT/2B0000**

## MATERIA:

Se consulta si se encuentra inafecta al pago del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría, por encontrarse dentro de los alcances de la definición de casa habitación, la transferencia de propiedad de un inmueble situado en el país, siendo el vendedor una persona natural no domiciliada en el Perú cuya propiedad la ha mantenido por más de dos años y no la ha destinado para fines de comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares.

## BASE LEGAL:

- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF, publicado el 8.12.2004, y normas modificatorias (en adelante, TUO de la Ley del Impuesto a la Renta).
- Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N° 122-94-EF, publicado el 21.9.1994, y normas modificatorias.

## ANÁLISIS:

En principio, entendemos que el inmueble ubicado en el territorio nacional ha sido adquirido a partir del 1.1.2004 y que el mismo califica como casa habitación del propietario, quien es una persona natural no domiciliada en el país que no genera rentas de tercera categoría.

En ese sentido, se indica lo siguiente:

1. El inciso b) del artículo 1° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta dispone que el Impuesto a la Renta grava las ganancias de capital.

El artículo 2° de la misma norma señala que para efectos de la propia ley, constituye ganancia de capital cualquier ingreso que provenga de la enajenación de bienes de capital. Se entiende por bienes de capital a aquellos que no están destinados a ser comercializados en el ámbito de un giro de negocio o de empresa.

Agrega el acápite i) del último párrafo del citado artículo que no constituye ganancia de capital gravable por dicha Ley, el resultado de la enajenación de inmuebles ocupados como casa habitación del enajenante, efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, que no genere rentas de tercera categoría.

Al respecto, el primer párrafo del artículo 1°-A del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta establece que para efecto de lo dispuesto en el acápite i) del último párrafo del artículo 2° de la Ley, se considera casa habitación del enajenante al inmueble que permanezca en su propiedad por lo menos



dos (2) años y que no esté destinado exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares.

De otro lado, la Trigésimo Quinta Disposición Transitoria y Final del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta señala que las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles distintos a la casa habitación, efectuadas por personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, constituirán rentas gravadas de la segunda categoría, siempre que la adquisición y enajenación de tales bienes se produzca a partir del 1.1.2004.

2. Por su parte, el artículo 6° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta establece que están sujetas al impuesto la totalidad de las rentas gravadas que obtengan los contribuyentes que, conforme a las disposiciones de dicha Ley, se consideran domiciliados en el país, sin tener en cuenta la nacionalidad de las personas naturales, el lugar de constitución de las jurídicas, ni la ubicación de la fuente productora.

Agrega el mismo artículo que en caso de contribuyentes no domiciliados en el país, de sus sucursales, agencias o establecimientos permanentes, el impuesto recae sólo sobre las rentas gravadas de fuente peruana.

Asimismo, de conformidad con el inciso a) del artículo 9° del citado TUO, en general y cualquiera sea la nacionalidad o domicilio de las partes que intervengan en las operaciones y el lugar de celebración o cumplimiento de los contratos, se considera rentas de fuente peruana a las producidas por predios y los derechos relativos a los mismos, incluyendo las que provienen de su enajenación, cuando los predios estén situados en el territorio de la República.



3. Del análisis de las normas anteriormente glosadas, se tiene que la enajenación de inmuebles situados en el territorio nacional, adquiridos a partir del 1.1.2004, que efectúe una persona natural que no genera renta de tercera categoría, independientemente de su condición de domiciliado o no en el Perú, originará una ganancia de capital gravada con el Impuesto a la Renta, salvo que se trate de la venta de un inmueble que califique como casa habitación del enajenante.



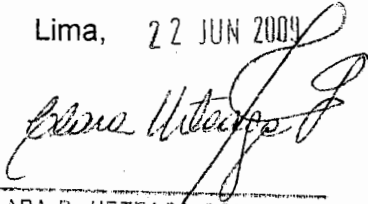
Ahora bien, el TUO de la Ley del Impuesto a la Renta no hace distinción si el enajenante del inmueble que constituye casa habitación se trata de una persona natural domiciliada o no domiciliada en el país.

En ese sentido, la ganancia de capital obtenida por una persona natural no domiciliada en el país por la enajenación de un inmueble adquirido a partir del 1.1.2004 que califica como casa habitación, no se encuentra gravada con el Impuesto a la Renta.

**CONCLUSIÓN:**

La ganancia de capital obtenida por una persona natural no domiciliada en el Perú (que no genera rentas de tercera categoría) por la transferencia de propiedad de un inmueble situado en el país, cuya adquisición fue realizada a partir del 1.1.2004, y que constituye casa habitación, no se encuentra gravada con el Impuesto a la Renta.

Lima, 22 JUN 2009



CLARA R. URTEAGA GOLDSTEIN  
Intendente Nacional  
INTENDENCIA NACIONAL JURIDICA



rap  
A0443-D9  
IMPUESTO A LA RENTA - Ganancia de Capital.



COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA  
**CARGO**

Jesús María, 09 de junio del 2009.

Oficio N° 296 -2009-CNL/D

SUNAT  
SECRET. GENERAL-WILSON  
EXP. : 000-TI0001-2009-118504-2  
FECHA: 11/06/2009  
HORA : 12:15 2596 (1)  
RECEP: PERCY ARTIDA GERONIMO

COLEGIO DE NOTARIOS  
DE LIMA

Señores  
Superintendencia Nacional de Administración Tributaria -  
SUNAT  
Av. Garcilaso de la Vega 1472 - Lima.  
Presente.-

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a ustedes para saludarlos cordialmente y al mismo tiempo, solicitarle se sirva ordenar a quien corresponda absolver la siguiente consulta: si se encuentra inafecta al pago del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría, por encontrarse dentro de los alcances de la definición de casa - habitación, la transferencia de propiedad de un inmueble situado en el país, siendo el vendedor una persona natural no domiciliada en el Perú cuya propiedad la ha mantenido por más de dos años y no la ha destinado para fines de comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares; al amparo de lo prescrito en el acápite i) del último párrafo del artículo 2° de la Ley del Impuesto a la Renta, en concordancia con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 1-A y por el inciso 1 del artículo 53-B de su reglamento.

Hacemos propicia la oportunidad para expresarles la seguridades de nuestra consideración.

Atentamente,

César Bazán Mave  
Decano



Silvia Samaniego de Mestanza  
Secretaria



Av. Giuseppe Garibaldi  
339 - 343  
(Ex- Av. Gregorio Escobedo)

Jesús María  
Lima 11

Teléfonos:  
461-0016 (HUNTING)  
461-1150  
261-9445

Telefax:  
460-1928

E-Mail:  
notarioslima@notarios.org.pe

Web:  
www.notarios.org.pe

LIMA - PERÚ