

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**  
**ESCUELA DE CONTABILIDAD**



**PROGRAMA DE FISCALIZACIÓN PARA RENTAS DE SEGUNDA  
CATEGORÍA EN VENTAS DE INMUEBLES Y SU RELACIÓN CON LA  
FUNCIÓN FISCALIZADORA**

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

**AUTOR**

**CINTHIA SADITH DAVILA CALLE**

**ASESOR**

**ENRIQUE MARTIN SAN MIGUEL ROMERO**

<https://orcid.org/0000-0003-0112-7284>

**Chiclayo, 2022**

**PROGRAMA DE FISCALIZACIÓN PARA RENTAS DE  
SEGUNDA CATEGORÍA EN VENTAS DE INMUEBLES Y SU  
RELACIÓN CON LA FUNCIÓN FISCALIZADORA**

PRESENTADA POR:

**CINTHIA SADITH DAVILA CALLE**

A la Facultad de Ciencias Empresariales de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para optar el título de

**CONTADOR PÚBLICO**

APROBADA POR:

Hernán Roberto Che León Poletty

PRESIDENTE

Jorge Alberto Garcés Angulo

SECRETARIO

Enrique Martin San Miguel Romero

VOCAL

## **Dedicatoria**

A:

Dios, por ser quien abriga mis sueños y proyectos, por ser mi fortaleza en la vida y quien me protegió para llegar hasta este momento tan especial en mi vida, mostrándome siempre una luz de esperanza. A mi tía Carmen, porque sin serlo, supo entregarme el amor de una madre, gracias a su ejemplo, dedicación y cuidados que calaron en mi e influenció para ser la persona que soy hoy y que estaría orgullosa ver lograr sus metas. A mis padres, que me dieron la vida y todo lo que estuvo a su alcance para lograrlo.

## **Agradecimientos**

La que fue durante cinco años mi casa de estudio, la Universidad Santo Toribio de Mogrovejo mediante la cual recibí el conocimiento intelectual y la calidad humana de cada uno de los docentes que contribuyeron a mi desarrollo profesional y humano.

Un agradecimiento especial para el Dr. Enrique San Miguel, quien tuvo la paciencia para guiarme en el desarrollo de mi tesis, motivándome cuando más lo necesitaba. A mi verdadera familia, mis verdaderos amigos que con su apoyo y ejemplo pude culminar mi formación profesional.

# PRUEBA IV

## INFORME DE ORIGINALIDAD

31%

INDICE DE SIMILITUD

29%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

13%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

[tesis.usat.edu.pe](https://tesis.usat.edu.pe)

Fuente de Internet

4%

2

[www.aele.com](http://www.aele.com)

Fuente de Internet

2%

3

[www.scribd.com](http://www.scribd.com)

Fuente de Internet

2%

4

[www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe)

Fuente de Internet

2%

5

[vvallejo.com](http://vvallejo.com)

Fuente de Internet

2%

6

[es.scribd.com](http://es.scribd.com)

Fuente de Internet

1%

7

Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru

Trabajo del estudiante

1%

8

[issuu.com](http://issuu.com)

Fuente de Internet

1%

## Índice

<b>Resumen.....</b>	<b>7</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>8</b>
<b>I. Introducción.....</b>	<b>9</b>
<b>II. Marco teórico.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Antecedentes del problema.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Bases teóricas Científicas.....</b>	<b>15</b>
<b>III. Metodología.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1 Tipo y nivel de investigación.....</b>	<b>66</b>
<b>3.2 Diseño de investigación.....</b>	<b>66</b>
<b>3.3 Población, muestra y muestreo.....</b>	<b>67</b>
<b>3.4 Criterios de selección.....</b>	<b>67</b>
<b>3.5 Operacionalización de variables.....</b>	<b>68</b>
<b>3.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....</b>	<b>69</b>
<b>3.7 Procedimientos.....</b>	<b>70</b>
<b>3.8 Matriz de consistencia.....</b>	<b>71</b>
<b>3.9 Consideraciones éticas.....</b>	<b>73</b>
<b>IV. Resultados.....</b>	<b>74</b>
<b>4.1 Determinar las Técnicas de Auditoría Tributaria.....</b>	<b>74</b>
<b>4.2 Determinar los Procedimientos de Auditoría Tributaria.....</b>	<b>76</b>
<b>4.3 Análisis Jurisprudencial de la Función Fiscalizadora.....</b>	<b>78</b>
<b>4.4 Diseño y elaboración del Programa de Fiscalización.....</b>	<b>83</b>
<b>V. Discusión.....</b>	<b>101</b>
<b>VI. Conclusiones.....</b>	<b>104</b>
<b>VII. Recomendaciones.....</b>	<b>105</b>
<b>VIII. Referencias.....</b>	<b>106</b>
<b>IX. Anexos.....</b>	<b>110</b>

## Lista de tablas

<b>Tabla 1.</b> Operacionalización de variables .....	68
<b>Tabla 2.</b> Matriz de Consistencia .....	71
<b>Tabla 3.</b> Técnicas de Verificación ocular.....	74
<b>Tabla 4.</b> Procedimientos de Auditoría Tributaria .....	76
<b>Tabla 5.</b> Cronograma de Programación .....	93
<b>Tabla 6.</b> Verificación de las declaraciones presentadas.....	97
<b>Tabla 7.</b> En relación con el ingreso.....	98
<b>Tabla 8.</b> En relación con el Costo Computable .....	100

## Lista de figuras

<b>Figura 1.</b> Sujetos pasivos en la enajenación de inmuebles .....	24
<b>Figura 2.</b> Cruce de información .....	55
<b>Figura 3.</b> Resolución del Tribunal Fiscal, 2018 .....	78
<b>Figura 4.</b> Resolución del Tribunal Fiscal, 2017 .....	79
<b>Figura 5.</b> Resolución del Tribunal Fiscal, 2016 .....	80
<b>Figura 6.</b> Resolución del Tribunal Fiscal, 2015 .....	81
<b>Figura 7.</b> Resolución del Tribunal Fiscal, 2015 .....	82
<b>Figura 8.</b> Detalle del proceso de selección .....	94
<b>Figura 9.</b> Áreas Intervinientes .....	95
<b>Figura 10.</b> Operaciones en línea.....	141
<b>Figura 11.</b> Mis trámites virtuales .....	142
<b>Figura 12.</b> Menú Sol.....	142
<b>Figura 13.</b> Condición de Habido .....	143
<b>Figura 14.</b> Expediente Virtual.....	143
<b>Figura 15.</b> Escritos electrónicos .....	144
<b>Figura 16.</b> Consulta de expedientes.....	144
<b>Figura 17.</b> Escritos Virtuales.....	145

## Resumen

Debido al panorama creciente del poder adquisitivo de las personas naturales en la compra y venta de propiedades obteniendo ganancias por dichas transferencias, genera el pago del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría por la enajenación de inmuebles. La Administración está investida de poder para ejercer la función de fiscalización, por lo cual la norma es explícita al señalar la base de la cual se apoya para realizar la inspección, la investigación y el control de todas aquellas obligaciones tributarias que debe cumplir el contribuyente cristalizándose en la ejecución de los agentes fiscalizadores durante el procedimiento de fiscalización. En este sentido, se tuvo como propuesta elaborar un programa de fiscalización para perceptores de este tipo de Rentas que permita verificar y realizar cruces de información con la data tanto de la administración o aquella proporcionada por terceros mediante la aplicación de técnicas y procedimientos tributarios siendo los métodos más idóneos para detectar el correcto cumplimiento o incumplimiento por parte de los contribuyentes. Por ello, se desarrolló una investigación de nivel descriptiva, de diseño no experimental. Finalmente, se obtuvo que este programa responde a detectar el incumplimiento tributario, y refuerza la función fiscalizadora de la Administración. Además, que mediante el análisis jurisprudencial de la función fiscalizadora se observó que muchas veces se tiene que recurrir al Tribunal fiscal para rebatir lo resuelto por la Administración, por lo que mediante un programa de fiscalización se puede realizar de manera concreta sin dilatar un proceso de fiscalización.

**Palabras Claves:** Programa de Fiscalización, Personas naturales, Rentas de Segunda Categoría, enajenación de inmuebles, Función Fiscalizadora.



### **Abstract**

Due to the growing panorama of the purchasing power of individuals in the purchase and sale of properties making a profit from such transfers, it generates the payment of the second category income tax for the disposal of real estate. The administration is invested with the tax power to exercise the control function, so the rule is explicit in pointing out the basis on which it relies that includes the inspection, investigation, and control of all those tax obligations that the taxpayer must meet by crystallizing itself in the execution of the audit agents during the audit procedure. In this sense, it was proposed to develop an inspection program for collectors of this type of income that allows to verify and cross-check information with the data of both the administration or that provided by third parties through the application of tax techniques and procedures being the most suitable methods to detect the correct compliance or non-compliance by taxpayers. Therefore, research was developed in a descriptive, non-experimental design approach. Finally, it was found that this program responds to detecting tax non-compliance and strengthens the management's auditing role. In addition, it was noted that through the jurisprudential analysis of the audit function, it was noted that the tax court often has to be used to dispute what was decided by the administration, so that through a control programme it can be carried out in a concrete manner without delaying a audit process.

**Keywords:** control program, natural persons, second category income, disposal of Real Estate, audit function.

## **I. Introducción**

La Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT) es el organismo que durante muchos años administra los impuestos del gobierno nacional con la finalidad de que estos puedan proporcionar la solvencia y estabilidad económica para el país, reflejándose en obras y servicios fundamentales para todos los peruanos. Es de suma importancia que la Administración Tributaria siga fomentando la concientización en cuanto a cultura tributaria por los altos grados de incumplimiento fiscal.

Se conoce que el Impuesto a la Renta es por excelencia la columna vertebral del financiamiento de cualquier país, es por ello su importancia. En lo que respecta a rentas de capital sigue existiendo una carente evasión en cuanto a su recaudación. Para lo cual debe sumarse esfuerzos para tratar de controlar este incumplimiento cuando se realiza este tipo de actividades.

De manera global, según los ingresos recaudados por la SUNAT en materia tributaria de acuerdo con la categorización del impuesto a la renta, en rentas de segunda categoría, se obtuvo en tributos internos en los últimos años un incremento progresivo de 2,412 millones de soles hasta el 2019 en comparación con lo recaudado con rentas de primera categoría con 624 para el mismo año, siendo ambas rentas de capital, es decir, rentas pasivas.

Según la agencia peruana de noticias Andina, nos menciona que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) informó sobre el crecimiento en la inscripción de compraventas en el Registro de Predios 2.07% en el 2019, al pasar de 186,090 en el 2018 a un total de 189,933 el año pasado.

Del mismo modo, informó para el año 2019 las inscripciones de las compraventas de inmuebles en el Registro de Predios crecieron en 12 departamentos del país, con referencia al 2018.

Los departamentos a los que hace referencia son: Amazonas, Áncash, Arequipa, Huancavelica, Huánuco, Junín, La Libertad, Lima, Madre de Dios, Moquegua, Pasco y Puno.

Además, cabe indicar que durante el 2019 se inscribieron en Lima 104,262 compraventas de inmuebles. Le continúan los departamentos de La Libertad (11,801), Arequipa (11,411), Lambayeque (8,046), Piura (7,323), Ica (7,156), San Martín (5,105), Junín (4,906), Áncash (4,083), Loreto (3,662), Cusco (3,399), Tacna (3,121), Ucayali (2,759) y Huánuco (2,746).

La lista la completan los departamentos de Cajamarca (2,121), Ayacucho (1,708), Puno (1,600), Amazonas (1,158), Moquegua (1,120), Apurímac (852), Madre de Dios (746), Tumbes (332), Huancavelica (245) y Pasco (210).

Si bien es cierto, en los últimos años se ha presentado un panorama creciente en la adquisición y venta de inmuebles y por ende en la construcción, no solo de personas jurídicas, sino de personas naturales que, con un terreno o una propiedad, ven la oportunidad de obtener ingresos, muchas veces construyéndolos para la venta, ya sea tipo casa o departamentos, sin pagar impuestos.

No obstante, es importante la comprensión en cuanto al Impuesto a la Renta de segunda categoría originado por la enajenación de inmuebles realizadas por personas naturales, la importancia en cuanto a la habitualidad, casa habitación y la determinación del costo computable. Como se sabe existe manifestación de riqueza. Asimismo, en la coyuntura que estamos pasando la recaudación del impuesto es de suma importancia. Por ello, se tuvo como

propuesta diseñar un programa de fiscalización que permita tener un control adecuado para el tipo de renta en estudio y que mediante la función fiscalizadora le permite ejercer control.

Con este Programa de fiscalización se pretende contribuir a la Administración Tributaria y por ende a la sociedad en general. Su aplicación contribuirá de manera eficiente a desarrollar un medio adecuado para la recaudación de Rentas de segunda categoría de venta de inmuebles por parte de la Administración, que muchas veces no llega a controlar todos los tipos de renta, a pesar de los denodados esfuerzos que realiza. Por lo tanto, se expone de una manera ordenada la presente investigación, que responde a una estructura formal de la facultad de ciencias empresariales de la escuela de contabilidad de la Universidad Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo.

Por ello, se estableció como objetivo general la elaboración de un programa de Fiscalización para Rentas de segunda categoría en ventas de inmuebles y como objetivos específicos; determinar tanto las Técnicas como los procedimientos de Auditoría Tributaria para rentas de segunda categoría en venta de inmuebles, asimismo el análisis Jurisprudencial de la función fiscalizadora en ventas de inmuebles finalizado con el diseño y elaboración del programa de fiscalización.

## **II. Marco teórico**

### ***2.1 Antecedentes del problema***

Al consultar las siguientes fuentes bibliográficas relacionadas a la investigación, se encontró los siguientes trabajos, de las cuales se examinó y analizó lo siguiente:

Camapaza, M. y Mamani, Y. (2017) en su tesis nos muestran sobre la habitualidad en la venta de inmuebles generada por personas naturales. La problemática que presenta es debido al creciente auge de la construcción en nuestro país, no solo de personas jurídicas, sino de personas naturales. Lo cual se pretendió determinar la condición de habitualidad y las obligaciones que genera antes de incurrir en dicha condición, y con ello el grado de desconocimiento en materia y planeamiento tributario. Se tomó conceptos y el marco normativo relacionado al Impuesto a la Renta. El estudio que se realizó fue básico, de alcance descriptivo, no experimental, tomando como población los que pagaron Alcabala. Utilizaron como instrumento la encuesta, además se obtuvo que la condición de habitualidad al vender propiedades realizada por personas naturales genera una elevada carga de impuestos que es insuficiente para la capacidad contributiva de estas personas, pagando tributos como el Impuesto a la Renta, estando sujetos al pago de obligaciones tributarias.

Arauco, J. y Montero, J. (2017). En su tesis nos menciona acerca del estudio de la comprobación de los documentos para la elaboración de contratos de compraventa de bienes inmuebles por parte de personas naturales ante la notaría. La problemática que presenta refiere a un tema muy controvertido, considerándose de gran importancia hoy en día, debido al aumento considerable del tráfico ilegal de terrenos, alteración de documentos y otros. Teniendo como objetivo determinar la existencia de comprobación documental para elaborar estos contratos de compraventa de inmuebles. El tipo de investigación fue básica- pura, utilizando los métodos: General y específico, de nivel descriptivo, una muestra de 60 expedientes,

utilizaron como técnica la ficha de observación. Finalmente se determinó que la comprobación de los documentos se ejerce de manera superficial.

Rodríguez, M. y Suárez, K (2017) nos mencionan en su tesis sobre el estudio del procedimiento tributario en la comercialización de bienes raíces del impuesto a las ventas y servicios como en el impuesto a la renta, cuya problemática es debido a la Reforma Tributaria Ley N° 20780 y Ley N° 20899 que reforma el sistema de tributario en la enajenación de los bienes raíces que se gestó a partir del año 2014 en Chile, para lo cual tuvieron como objetivo principal analizar los efectos de esta Reforma tributaria en la venta de bienes raíces en las personas naturales, cuyo objetivo es aumentar la recaudación fiscal. La investigación fue de nivel descriptiva, utilizando principalmente fuentes de información directa de las Leyes. Finalmente, los cambios afectan las decisiones de inversión en personas, que ahora deberían considerar más variables en la toma de decisiones. Además de tener presente las posibles opciones de impuestos en algunas circunstancias.

Para Díaz, A y Rodríguez G (2015.) En su investigación titulada estrategias gerenciales que optimicen el procedimiento de recaudación del impuesto del inmueble urbano en la Alcaldía de Valencia, Estado Carabobo. Si bien es cierto la recaudación de impuestos se ha convertido en uno de los más importantes ingresos disponibles para la nación, por su parte, el contribuyente tiene la obligación de cumplir con los pagos de impuestos y otras contribuciones establecidas. Por eso el trabajo realizado tuvo como objetivo principal proponer un sistema estratégico para optimizar el proceso de recaudación de impuestos sobre inmuebles urbanos. Para tal fin, se realizó un trabajo de tipo descriptivo y proyectivo, con un diseño mixto, tanto de campo como documental. La técnica que utilizaron fue la encuesta, y de instrumento un cuestionario. Para lo cual se obtuvo la necesidad de incorporar una plataforma que distribuya las notificaciones a los contribuyentes en el momento oportuno, así como también disponer de

personal capacitado en los procesos de recaudación para ser más eficiente la recaudación del impuesto sobre inmueble urbano.

Suclupe, R. (2017) en su investigación nos menciona acerca de la escasa fuerza fiscalizadora de la Administración Tributaria para que el perceptor cumpla con sus obligaciones Tributarias en rentas de alquiler a personas naturales, por lo que propone un programa de fiscalización a estudiantes de la casa de estudios de la USAT. El trabajo fue de nivel descriptivo, de enfoque cuantitativo, empleando la técnica de encuesta y como instrumento un cuestionario. El resultado arrojado permitió identificar que la mayoría de los arrendadores no llevan a cabo contratos de arrendamiento a los estudiantes de contabilidad ni tampoco ningún tipo de recibos. Por lo tanto, esto conlleva una evidente evasión de este tipo de impuestos.

Ispilco, S (2019). En su tesis muestra la problemática existente sobre la flexibilización en la aplicación de mecanismos de control de la Administración Tributaria de manera que los contribuyentes pueden registrar sus operaciones sin buscar algún motivo de evasión. Tiene como objetivo principal de la investigación estudiar el impacto entre la auditoría como herramienta de control tributario y la toma de decisiones en el uso contable. El diseño de la investigación de nivel descriptivo- correlacional, por lo que describe variables y a su vez las relaciona entre sus dimensiones. Se obtuvo el resultado un coeficiente, que evidencia influencia de la Administración. Finalmente concluye que la Administración mediante su trabajo de fiscalización repercute en cuanto al manejo contable de la información.

## ***2.2 Bases teóricas Científicas***

### ***2.2.1 Impuesto a la Renta***

#### ***2.2.1.1 Conceptualización del Impuesto a la Renta.***

Bravo (como se citó en Alva, 2012) sostiene que el Impuesto sobre la Rentas es un tributo que fija el ingreso como demostración de enriquecimiento. Es decir, los impuestos recaen en el hecho de recibir o generar ingresos, que pueden ser tanto de fuentes pasivas y activas; bien de capital como de trabajo dependiente e independiente respectivamente o en su defecto, de fuente mixta (dedicadas a actividades de trabajo más capital).

Dentro del mismo contexto, Alva (2012) refiere ciertas características; al mencionar que no es trasladable, esto debido al hecho de que afecta directamente al sujeto y como tal será el mismo contribuyente quien deba cumplir con obligación tributaria, para lo cual por un Principio de Equidad se considera los aspectos (horizontal y vertical) con respecto a la capacidad imponible.

Al respecto, se le suma que el Impuesto a la Renta bajo una perspectiva económica tiene como finalidad capturar mayores fondos de los contribuyentes; que ocurren en un cierto periodo, por la sucesión de eventos económicos producidos en diferentes oportunidades. Se evidencia de dos tipos tanto global como cedular, al referirse al ingreso total del tributo del sujeto pasivo sin tener en cuenta la fuente de ingreso.

Es decir, grava la totalidad de ingresos obtenidos de los contribuyentes que constituye un beneficio, ganancia o enriquecimiento (impuesto directo y no trasladable). Considera la Equidad como Principio de Capacidad Contributiva, mencionando que el que tiene más ingresos paga una mayor tasa que el que tiene menos, entendida desde su equidad horizontal y vertical, siendo el impuesto más equitativo que existe.



Por otro lado, encontramos a Bahamonde (2012) quien afirma:

Los impuestos son prestaciones que se pueden tanto en dinero o en especie, otorgándose a favor del Estado, quien a su vez se encarga que se realice correctamente el pago con la finalidad de satisfacer las necesidades colectivas y en virtud de su poder coactivo, en forma y cuantía determinada unilateralmente y sin contraprestación especial. (p.165)

Existe cierta vinculación a servicios personalizados que benefician a los contribuyentes. En ese sentido, el impuesto es un beneficio tributario obligatorio cuya finalidad es dar soporte a las cargas u obligaciones del Estado.

### ***2.2.1.2 Sistemas de Imposición del Impuesto a la Renta.***

#### **a) Régimen Cedular**

Este régimen cedular o analítico tiene características de tasas proporcionales diferentes, son totalmente independientes, es decir establece gravámenes por cada fuente de renta: Trabajo, Capital y Empresa.

Por su parte, Castillo, Meléndez y Castillo (2010) nos dice que este impuesto llamado también analítico o dual, grava los ingresos por separado, con tasas progresivas mientras que los ingresos de capital con tasas proporcionales, presentando ventajas como: evitar la evasión de capitales, logrando ser eficiente y neutral.

Desde el punto de vista económico, no presenta desigualdad, ya que a una menor presión fiscal de los ingresos de capital evita daños indirectos para los trabajadores; pero presenta desventajas al reducir la recaudación aumenta los costos de impuestos, que desde un enfoque legal sería aparentemente desigual en niveles similares de renta, porque gravar más sobre renta laboral que sobre rentas de capital.

#### b) Régimen Global

Este régimen del impuesto sobre la renta, llamado también sintético o integral cuya característica es agregar todos los ingresos del contribuyente (individuo o el centro familiar) y gravarlos de acuerdo con una distribución de tasas progresivas aplicadas para secciones de ingresos.

Las ventajas para este régimen son: evitar el arbitraje, al otorgar un trato semejante a todos los ingresos, que gravados juntos, hay una mayor presencia de equidad horizontal y vertical, posibilitando la personalización fiscal.

Las desventajas serían: proporciona el mismo tratamiento de ingresos con diferente elasticidad, por lo que fomenta la evasión de capitales. Es insuficiente para generar bienestar por no considerar las consecuencias en la economía de una tasa alta en rentas del capital (Castillo, Meléndez y Castillo, 2010).

Desde la posición de García (como se citó en Alva, 2012) establece que el régimen global o sintético se da sobre la totalidad de las rentas independientemente el origen de estas atiende en su conjunto a la capacidad contributiva del sujeto al colocar tasas progresivas, es decir está pendiente a su equidad horizontal y vertical.

#### c) Régimen Mixto

Este régimen mantiene su componente cédular y global, pero de manera proporcional, es así como los sistemas cedulares se han ido integrando de manera que se acceda a cierta globalización, es decir un impuesto no es absoluto ni global en su totalidad en ningún país. De modo que un sistema sin perder su carácter global pueda agruparse en distintas jerarquías de ingresos (Castillo, Meléndez y Castillo, 2010).

### ***2.2.1.3 Teoría de Imposición del Impuesto a la Renta.***

Para Alva (2012) existen tres teorías fundamentales para determinarlas:

a) Renta – Producto

Conocida como Teoría de Fuente porque trata de explicar los supuestos sobre el impacto en la cancelación del Impuesto en la Renta. Los ingresos son un producto que debe ser cíclico y su fuente debe ser sostenible a largo plazo para que genere ingresos repetidos. En este sentido, se hay que confirmar que es producto porque es una nueva riqueza, y al mismo tiempo se puede separar de la fuente que lo produjo. Asimismo, esta fuente puede continuar produciendo mayor riqueza siendo recursos periódicos capaces de repetir la producción de riqueza, generando más riqueza.

b) Flujo – Riqueza

Esta teoría trata a los ingresos como cualquier aumento de riqueza generado por la cooperación de un tercero. Aquí se encontrará los ingresos provenientes por ganancias realizadas de bienes de capital, ingresos generados por operaciones inesperadas, eventuales, o de manera gratuita. Es decir, la renta es todo enriquecimiento que provenga de las relaciones con terceros (Alva, 2012).

c) Consumo más Incremento Patrimonial

Para Alva (2012) es necesario analizar teóricamente si una persona tiene la capacidad de pago o ingresos. Aquí es necesario realizar el análisis en los cambios patrimoniales y los consumos efectuados.

Si se trata de cambios patrimoniales se debe considerar la renta del Impuesto obtenida al inicio y al final del periodo, que es propiedad del sujeto.

A modo de ejemplificar, considere un periodo de análisis preliminar que pueda coincidir con el día 1 de enero de cualquier año y finalice el 31 de diciembre de ese mismo año. Ahora, si un sujeto posee un vehículo para transporte personal el 1 de enero y el 31 de diciembre mediante el procedimiento de fiscalización se corrobora que tiene registrado 12 vehículos inscritos en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos a su nombre, siendo ingresos no declarados, por lo que no ha presentado declaración jurada que respalden sus ingresos por la compra de esos activos.

Es decir, lo que busca es gravar la totalidad de enriquecimientos que obtiene un sujeto luego de cotejar el valor al inicio y al final en un periodo determinado, cualquiera sea su procedencia o duración, que incluya cambios patrimoniales y de consumos.

#### ***2.2.1.4 Categorización del Impuesto a la Renta.***

Hernández (2013) señala que desde la Ley del Impuesto sobre las Rentas clasifica los ingresos en rentas de fuente peruana como de fuente extranjera. Las de fuente peruana están distribuidas en categorías. De las cuales existen cinco categorías denominadas como de primera, segunda, tercera, cuarta y quinta, del mismo modo se pueden agrupar en rentas de capital (para la primera y segunda) como en rentas de trabajo (para cuarta y quinta) y finalmente las rentas empresariales (tercera categoría).

##### **a) Ganancias de Capital- Persona Natural**

Instituto Pacífico (s, f) de acuerdo con el artículo 2 del Decreto Supremo de la Ley del Impuesto sobre la Renta, TUO Ley N ° 179-2004-EF modificada por la Ley N ° 29492 constituye ganancias de Capital, las rentas generadas por transferencia de bienes de capital. Es decir, aquellos que no son comercializados como giro de negocio, constituyendo como tal:

- ❖ Venta rescate y participaciones representativas de capital, acciones de inversión, certificados, propiedad, bonos y papeles comerciales, valores representativos de cédulas (según sea el caso), hipotecas, bonos al portador u otros valores.
- ❖ Ventas propias que califiquen como ganancias de capital

### 1. Ganancias de Capital por enajenación de inmuebles

A las ventas de inmuebles o la transferencia de propiedades se le conocen con el nombre de enajenación como se define en el Artículo 5° de la Ley del Impuesto a la Renta. Hernández (2013) afirma como: “venta, permuta, cesión definitiva, expropiación, aporte a sociedades y, en general, todo acto de disposición por el que se trasmite el dominio a título oneroso” (p.79).

Según Chulca (2014) nos menciona que cuando se enajena un inmueble por una persona natural y se logra una ganancia por esa transacción, entonces estará gravada como renta de segunda categoría en ventas de inmuebles. De otro modo, cuando la persona natural no genere rentas de tercera categoría - rentas empresariales.

Es decir, la transferencia de inmuebles realizadas por personas naturales origina ganancias de capital, es decir rentas de segunda categoría del Impuesto a la Renta. Dicha ganancia se estima cuando la adquisición y venta de esta ocurra desde el 1 de enero de 2004.

### 2. Tasa efectiva del Impuesto a la Renta

La ganancia de capital se encuentra gravada con el 5%, es decir, se grava sobre la ganancia, del cual se obtiene restando del precio de venta menos el costo computable (actualizado) del bien enajenado cuyo porcentaje debe ser cancelado por el contribuyente por única vez, por lo que no hay ajuste posterior al pago (Portal SUNAT).

De modo, que deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el procedimiento para poder realizar el pago del impuesto, con Código del Tributo 3021 (Instituto Pacífico, s. f).

### 3. Pagos Definitivos en enajenación de inmuebles

Para el caso enajenación de inmuebles tanto de una persona natural, sucesiones indivisas y sociedades conyugales que perciban ingresos por dicha actividad, efectuaran un pago de naturaleza definitivo, que deberá realizar el enajenante del bien en el mes que corresponda de acuerdo con su documento de identidad. De igual manera, no existe obligación de que la renta percibida por dicha enajenación se tenga que declarar nuevamente en la Declaración Jurada Anual (Instituto Pacífico, s. f).

### 4. Imputación en la enajenación de Inmuebles

Los ingresos por Rentas de Segunda Categoría se rigen por el criterio de lo percibido en virtud del artículo 57° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, de manera que el impuesto deba tributarse en función de lo que perciba el contribuyente como Renta en el mes o año que corresponda según SUNAT (Instituto Pacífico, s, f).

### 5. Determinación del Impuesto en sujetos pasivos

Bahamonde (2012) menciona que desde la Ley del Impuesto a la Renta de acuerdo con el artículo 14° se consideran contribuyentes en la enajenación de inmuebles a los sujetos naturales, sociedades conyugales y las sucesiones indivisas.

### ❖ Persona Natural

Persona tanto que ejerce sus derechos y cumple con sus obligaciones de manera individual. Como persona física, puedes dedicarte a cualquier actividad económica, convertirte en promotor de tu propio negocio y ser responsable del mismo. Las personas físicas actúan a título personal (Gobierno del Perú, 2020).

### ❖ Sociedad Conyugal

Cada cónyuge que obtenga ingresos de sus propios bienes, serán declarados de forma independiente. En cambio, aquellos ingresos comunes serán declarados de las siguientes formas:

- Se distribuirán por igual a ambos, los sumarán a sus ingresos y declararán persona natural, o
- Uno de los contrayentes domiciliado en el país puede declarar sociedad conyugal adicionando a sus ingresos propios.

Se deberá tener en cuenta que cuando se haya optado por tributar como una sociedad matrimonial y posterior a ello ocurriera el desvinculo matrimonial, bien por fallo judicial, escritura pública o veredicto de separación de cuerpos o bienes. Entonces, la declaración y el pago se configura de manera independiente a los ingresos generados desde el mes siguiente. (Bahamonte, 2012).

Asimismo, Hernández (2013) menciona que los bienes de propiedad referida específicamente a los del vínculo matrimonial, se deberá considerar al bien de su propiedad, en la parte que le compete al cónyuge como bien único de su propiedad, por lo que uno de ellos asumirá o devengará la renta en común.

En efecto, calificará como casa habitación al bien de propiedad de la sociedad conyugal en parte proporcional del cual no tenga otras propiedades.

Según Artículo 6° del Reglamento del Impuesto a la Renta - señala que en el caso de sociedades conyugales las rentas que obtenga cada cónyuge serán declaradas y pagadas independientemente por cada uno de ellos y sobre las rentas de los hijos menores de edad serán declaradas por el cónyuge que por mandato judicial ejerce la administración de dichas rentas.

#### ❖ Sucesión Indivisa

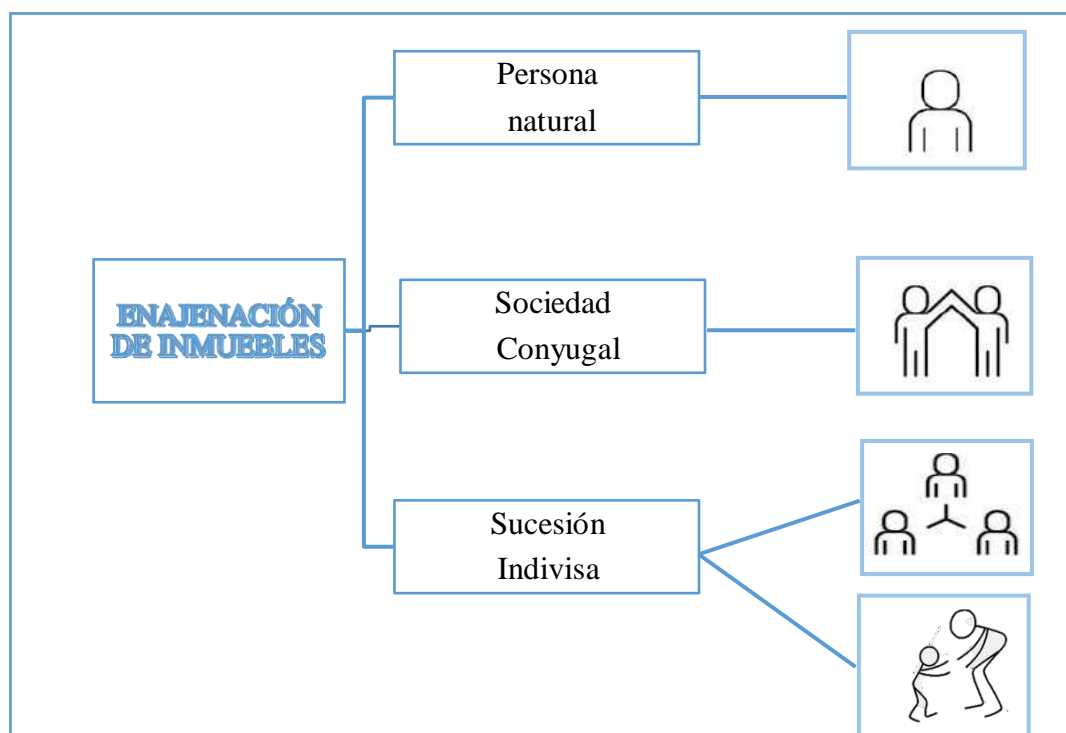
Esta forma incluye un bien inmueble a un individuo o grupo de individuos que aceptan un patrimonio como herencia. Si bien la sucesión carece de personalidad jurídica, si se considera en materia tributaria de acuerdo con el artículo 21° del Código Tributario (Bahamonde, 2012).

Hernández (2013) manifiesta que se refiere exclusivamente a los inmuebles de propiedad de la sucesión indivisa. Es decir, desde que ocurre la defunción del propietario hasta el instante que se emita una declaración de herederos o en su defecto el testamento se inscriba en los Registros Públicos. Deja de ser sucesión indivisa cuando el juez dicta declaratoria de herederos o inscrito el testamento terminando en la fecha que se adjudiquen judicial o extrajudicial los bienes que forma la masa hereditaria.



**Figura 1**

*Sujetos pasivos en la enajenación de inmuebles*



## 6. Determinación del Costo Computable

Chulca (2014) sostiene que de acuerdo con el artículo 20° de la Ley del Impuesto a la Renta, se entiende como costo computable de aquellos bienes inmuebles, los costos de adquisición, producción o construcción.

Instituto Pacífico (s,f) menciona que para el caso de inmuebles específicamente el inciso a ) del artículo 21 de la Ley en mención, la determinación del costo computable de un bien obtenido por una persona natural, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que decidieron tributar como tales, tendrán en cuenta la procedencia del bien:

#### ❖ Título Oneroso

Desde el momento que se cancela un bien inmueble, este se considerará costo computable. El costo computable corresponderá al valor de adquisición o construcción incrementando o disminuyendo su valor de acuerdo con el Índice de Corrección Monetaria que establece el Ministerio de Economía y Finanzas, y de darse el caso, incorporando la suma de las mejoras, pero de naturaleza permanente (Instituto Pacífico, s. f.)

#### ❖ Título Gratuito

De darse de forma gratuita su valor como ingreso al patrimonio, será el resultado de la aplicación del autoevalúo para el Impuesto Predial, teniendo en consideración el Índice de Corrección Monetaria establecido por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Excepto exista evidencia por contrato de fecha cierta inscrito en Registros Públicos u otra excepción según señale reglamento y cuya validez rige hasta el 31 de julio del 2012.

Sin embargo, mediante Decreto Legislativo N° 1120 menciona que a partir de 01 de agosto de 2012 su costo corresponderá a ser cero, a menos que se sustente de manera irrefutablemente su adquisición.

Finalmente, se actualizada el costo ingresando a la página del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) para ajustar el costo computable con el ICM (Índice de Corrección Monetaria) determinando el costo computable del inmueble vendido durante del 01 de enero de 2004 al 31 de julio de 2012.

#### 7. Determinación del Impuesto de sujeto domiciliado

La determinación del Impuesto corresponderá de manera anual, así lo establece los artículos 36° y 49 ° de la Ley del Impuesto a la Renta. De este modo, serán los propios

perceptores domiciliados que perciban rentas por la enajenación de inmuebles quienes tendrán en cuenta lo siguiente:

A la Renta percibida por el contribuyente se le deducirá el 20% según el artículo 36° de LIR. No se considerará lo establecido por ley sobre aquellas enajenaciones inafectas del impuesto (Instituto Pacífico, s.f).

#### 8. Determinación del Impuesto de sujeto no domiciliado

La ley del Impuesto a la Renta indica en el artículo 6°, que aquellos sujetos no domiciliados, el impuesto deberá gravarse sobre rentas de fuente peruana. Considerándose para ello la obtenida por:

- ❖ Las originadas de operaciones civiles, comerciales, empresariales o de otra naturaleza, cuya actividad se lleve a cabo dentro del suelo peruano.
- ❖ Servicios digitales suministrados a través de cualquier medio de Internet. Es decir, cuando el servicio se use o consuma en el país.
- ❖ Asistencia técnica cuando se utilice en el país.

Para resolver si califica como ganancia de capital, debe tomarse las disposiciones del artículo 2 de la LIR, cuya proporción será retenida por el adquirente del servicio por única vez, por lo que no hay que regularizar posteriormente al pago. (Instituto Pacífico, s, f)

#### 9. Ganancia de Capital no gravada con el Impuesto a la Renta

- ❖ Casa habitación única

Considerados aquellos inmuebles ocupados como casa habitación única del sujeto que lo enajena, que se encuentra bajo su propiedad durante dos (2) años y no esté asignado únicamente para comercio, oficinas, almacenes, cocheras o similar.

En el caso que ocurra que tenga más de una propiedad aplica solo para el último inmueble que queda, y de no poder establecer la fecha de la operación se considerará la venta de menor valor (Instituto Pacífico, s, f).

❖ Adquisición antes del 1 de enero del 2004

#### 10. Habitualidad en la enajenación de inmuebles

Cuando los bienes inmuebles se enajenan más de dos veces en el mismo año, se acostumbra a clasificar estos ingresos como Renta de tercera categoría, convirtiéndose así en habitual.

Es decir, cuando ocurra la tercera venta de un bien inmueble en el mismo año, por parte de personas naturales se considera habitual dicha operación. Las ganancias obtenidas a partir de la tercera enajenación, y por la venta de inmuebles posteriores originadas en el mismo ejercicio, son rentas de tercera categoría, esta condición lo seguirá en los dos años siguientes, independientemente de la cantidad de enajenaciones que efectúe durante estos dos años (Hernández, 2013).

Se menciona en artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta que a partir de la tercera enajenación que ocurra en el mismo año, se presumirá habitual porque se efectuó la venta de inmuebles realizadas por sujetos naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optó por tributar como tal cuyo impuesto estará sujeto a Renta de tercera categoría.

De darse la situación que ocurran transferencias fiduciarias, bienes adquiridos por sucesión indivisa, sociedad conyugal o en su defecto bienes que se configuran como casa habitación de persona natural, no serán consideradas para el cálculo de la habitualidad.

Asimismo, la venta de inmuebles por medio de Fondos de Inversión y Patrimonios Fideicometidos de Sociedades Tituladoras y de Fideicomisos Bancarios.

Finalmente, tampoco se computarán aquellas enajenaciones de inmuebles designados únicamente a estacionamiento o depósito. Sin embargo, hay una excepción de que este ubicado en otra edificación.

Así lo sostiene el mismo artículo 4° de la LIR. Lo cual no se calculará para el cálculo de la habitualidad la venta de inmuebles dedicadas únicamente a estacionamiento vehicular, cuarto de depósito, cuando el enajenante sea al momento de la venta, propietario de cualquier inmueble destinado a un fin distinto de los anteriores, además que junto con los dedicados a estacionamiento vehicular, cuarto de depósito se localice en una misma edificación y estén vinculados al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de la Ley núm. 27157.

#### 11. Formas y cálculo del Impuesto por enajenación

Al venderse uno o más inmuebles con posterioridad al 01 de enero del 2004 se realizará dos obligaciones (salvo las no gravadas por excepción), lo conformado por la declaración y el pago, el cual se computará de la siguiente manera:

Al calcular el importe del impuesto, primero se determina el costo de la propiedad y, de este modo, se obtendrá el beneficio efectivo en relación con la proporción correspondiente. Dicho costo, en el impuesto sobre la Renta se denomina costo computable, para lo cual se deben seguir las siguientes reglas para su cálculo:

El costo estimado de la compra que hayan sido celebradas de manera onerosa (referido al costo que pagó por dicha propiedad) será la cantidad de la compra o construcción ajustado

por el Índice de Corrección, con el aumento del monto de las mejoras de forma permanentemente, de ameritarlo.

Las propiedades adquiridas gratuitamente (por ejemplo, adquiridas por herencia o cuando no pagó por la adquisición de la propiedad) hasta el 31 de julio de 2012, tiene como costo de adquisición el valor de autoevalúo regulado con el Índice de Corrección Monetaria. Por otro lado, si dicha transferencia ocurriera desde el 01 de agosto de 2012 en adelante y, luego se vende, el costo estimado será cero, a menos que el excedente pueda certificar sus costos de manera confiable. Recuerde, debe aplicar el impuesto a las ganancias que recibe. (Portal web de SUNAT)

## 12. Declaración y pago del Impuesto por enajenación

Según Bahamonde (2012) menciona que la declaración y pago deben realizarse mediante el Formulario Virtual de N° 1665, el cual se encuentra en la web de SUNAT, seguido de la opción (Declaración y Pago), debiendo contar con su Clave Sol, ubicando Renta de Segunda Categoría en el menú, y finalmente concluir con el llenado del formulario, realizando el envío con el pago respectivo.

La declaración y el pago del impuesto por la venta de toda propiedad, debe hacerse durante el mes siguiente de percibida la renta. En otras palabras, cuando se recibe el monto del pago por el bien, y cuyos plazos están fijados dentro del cronograma mensual que otorga la Administración para el pago de las obligaciones tributarias para cada año, el cual el sujeto establecerá de acuerdo con el periodo correspondiente al mes en que percibió dicho ingreso (Instituto Pacífico, s, f).

Es decir, cuando se vende un inmueble existen dos obligaciones que se deben cumplir; tanto la declaración como el pago.

### ***2.2.2 Facultad de Fiscalización Tributaria***

Por otro lado, Morales y Matos (2010) nos mencionan que la Administración Tributaria posee la facultad de fiscalización como mecanismo de control para el cumplimiento estricto del pago de obligaciones tributarias, basándose sobre la naturaleza de las operaciones sustantiva o adjetiva (formal).

Asimismo, Lago (como se citó por Morales y Matos, 2010) lo define como: el examen o inspección detallada sobre la situación tributaria de los contribuyentes de aquel tributo en específico que se ha analizado para verificar si el sujeto cumple o no con sus deberes materiales y formales”.

Según Nima (2013) nos menciona que es la facultad dada por ley por la cual la Administración puede llevar a cabo una conducta concreta y específica desplegando acciones regladas cuyo fin consiste en comprobar si se cumplen las correspondientes obligaciones tributarias.

Desde este contexto Aguilar (2014) refiere como aquella comprobación del cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y sustanciales correspondientes al contribuyente, para la cual se ayuda de técnicas como de procedimientos específicos para la correcta aplicación determinación, solicitando para ello, la presentación de documentos e información relevante.

Es decir, tiene la facultad jurídica (poder) para comprobar el cumplimiento de las obligaciones formales y sustanciales realizado por los contribuyentes. En este sentido, ejecuta medidas dirigidas a cualquier persona natural o jurídica para verificar si hubo algún hecho imponible al verificar el cumplimiento de manera oportuna y adecuada con dicha obligación, confiriéndose de facultades discrecionales.

### **2.2.2.1 Función Fiscalizadora.**

Esta facultad está regulada de acuerdo con el artículo 62° del Código Tributario, así lo menciona Nima (2013) el ejercicio de la función de auditoría incluye la inspección, investigación y el control del cumplimiento de obligaciones tributarias, incluso para quienes gozan de incentivos tributarios como inafectación, exoneración o beneficios tributarios. Es decir, que el Estado, representado por sus organismos debe asegurarse y preservar que las obligaciones tributarias deban cumplirse correctamente, por lo que está investido de poder para ejercer cualquier actividad específica.

Es en este contexto Instituto Pacífico (s.f) nos menciona:

#### **a) Inspección**

Examen por el cual se reconoce el hecho generador de la obligación Tributaria para corroborar lo declarado por los contribuyentes e indagar sobre la información no declarada, oculta o mal calculada. Son ejemplos de inspección:

- Fiscalizar establecimientos comerciales.
- Fiscalizar los medios de transporte.
- Obtención del registro de existencias o activos fijos.
- Supervisión de control de ingresos.

#### **b) Investigación**

Lleva a cabo acciones de investigación de forma activa y con sigilo para detectar hechos que generen obligaciones Tributarias. Se enfoca en aspectos que no se hayan declarado e inconsistencias registradas por el deudor del impuesto. Las consultas se realizan con miras al descubrimiento de los hechos económicos.



c) Control

Realización de la verificación de la información declarada por contribuyente. Se estudia la autodeterminación realizada por el deudor, pero para probar los hechos y la información como verdadera que la respaldan (verifique o confirme los elementos incluidos en la declaración de impuestos). (Instituto Pacífico, s. f, pp. 8-9)

***2.2.2.2 Discrecionalidad en la Fiscalización.***

Para Morales y Matos (2010) refieren al artículo 62° del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF, donde señala: “La facultad de fiscalización de la Administración Tributaria se ejerce en forma discrecional, de acuerdo con lo establecido en la Norma IV del Título Preliminar”. Nos menciona que se desprende dos características competitivas y complejas entre sí. La primera referida a la discrecionalidad de la facultad fiscalizadora en salvaguardar los intereses públicos, y la segunda, en relación de una lista de medidas o mecanismos establecidos por Ley a desarrollarse dentro del procedimiento de fiscalización.

A su vez señala que en el caso que la Administración se encuentre facultada para ejecutar discrecionalmente la decisión administrativa la cual considere pertinente para el interés público, dentro límite regulatorio que establece la ley.

Por lo que, el ejercicio de la facultad discrecional para la Administración le permite tener el poder de comportarse de una forma u otra de acuerdo con las circunstancias, siguiendo criterios, políticas no previstas en las regulaciones por una carencia normativa, que deban estar claramente definidos que motive la acción de la Administración (Nima, 2013).

Asimismo, Aguilar (2014) menciona diferentes aspectos que implica la discrecionalidad:

- Selección de los contribuyentes deudores que estarán sujetos a fiscalización.
- Puntualizar los tributos y períodos que serán objeto de verificación.
- Determinar los puntos claves a revisar.
- Establecer el tipo de fiscalización (definitiva, parcial, electrónica) que se realizará.

### ***2.2.2.3 Discrecionalidad en el Procedimiento de Fiscalización.***

Aguilar (2014) hace referencia que la Administración Tributaria presenta capacidades específicas para desempeñar su facultad de fiscalización, recogidas del artículo 62° del Código Tributario.

- a) Solicitar exhibición de libros, recogidas del artículo 62° del Código Tributario y otros documentos.
  1. Que respalden el área contable y que se encuentren relacionados con hechos susceptibles que puedan dar lugar a obligaciones tributarias, las cuales deberán ser conducidos según la normativa correspondiente.
  2. Documentación relacionada con hechos que puedan dar lugar a obligaciones cuando existan deudores tributarios que de acuerdo con las normas legales no sea obligatorio de llevar contabilidad.
  3. Documentos de correspondencia comercial vinculada con hechos que puedan dar lugar a obligaciones tributarias.
  4. Informes y análisis que estén en relación con los hechos que puedan dar lugar a obligaciones tributarias.

De ser el caso que el contribuyente solicite un plazo para presentar la documentación de manera justificada, la Administración en relación con lo requerido podrá conceder un plazo no menor de 2 días hábiles, asimismo la Administración podrá otorgar un plazo no menor a 3 días hábiles.

- b) Requerir la entrega de sistemas o programas electrónicos, soportes magnéticos u otros medios de almacenamiento de información utilizados por el contribuyente.
1. Copia íntegra o parte de los soportes portadores de microformas gravadas u otros medios de almacenamiento de información que se le devolverá al finalizar la verificación, caso contrario, mediante autorización la Administración hará uso de ellos.
  2. Documentación acorde con el equipo informático incluidos los programas fuente, diseño, programación usados y aplicaciones ejecutadas, ya sea que el procesamiento se realice en equipos propios o alquilados o si el servicio sea prestado por alguien externo.
  3. Utilización de equipos técnicos para recuperación visual de microformas y equipos de computación para realizar tareas de fiscalización, cuando estén bajo control o verificación.

Lo que busca la Administración con estos medios de almacenamiento de información es encontrar ciertas características de fondo, forma y en su defecto señalar los datos que deberá contener de manera obligatoria.

- c) Solicitar a terceros la exhibición y/o presentación de información en relación con los hechos que determinen los impuestos.

Esta facultad de la Administración comprende identificar clientes y consumidores del tercero, que permita demostrar, cotejar e investigar la forma de las operaciones.

- d) Requerir la presencia de los deudores tributarios o terceros.

La Administración Tributaria bajo el poder de sus facultades puede solicitar información que considere necesaria, cuyo plazo no debe ser inferior a cinco (5) días hábiles. La citación deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. Objeto y asunto de la citación.
2. Identificación de la deuda tributaria o tercero.
3. Día y hora en la que el contribuyente concurrirá a las distintas sedes de la Administración.
4. Lugar donde se llevará a cabo.
5. El motivo y/o disposición legal respectivos.

e) Realizar toma de inventarios, arqueos de caja y ambos

Es decir, la Administración bajo potestad realizará la constatación física, valuación y registro y cuyas medidas específicas se implementen de inmediato, para lo cual no se requiere informar con anterioridad.

f) Inmovilizar libros, documentos y registros y, bienes de todo tipo.

Ante la presunta existencia de evasión tributaria, tendrá la potestad de inmovilizar los libros, archivos, documentos, registros de cualquier naturaleza. Este periodo comprende diez (10) días hábiles, prorrogable por el mismo periodo y cuya extensión de un periodo máximo de sesenta (60) días hábiles.

g) Retener libros, archivos, documentos, registros y bienes de cualquier naturaleza.

Es decir, archivos, documentos en medios magnéticos o similares, relacionados a eventos que generen obligaciones tributarias en el lapso de (24) horas, sin exceder (45) días hábiles, prorrogables por quince (15) días hábiles.

h) Ejecutar inspecciones en locales

Es decir, archivos, documentos en medios magnéticos o similares, relacionados a eventos que generen obligaciones tributarias en el lapso de (24) horas, sin exceder (45) días hábiles, prorrogables por quince (15) días hábiles.

i) Solicitar la fuerza Pública

Cuando lo amerite requerirá de la asistencia de la fuerza pública para ejecutar sus funciones de manera inmediatamente.

j) Requerir información al Sistema Financiero

La Administración bajo su dominio solicitará información a las entidades del Sector Financiero sobre:

- Operaciones pasivas: dentro de las diferentes modalidades de depósitos. Depósitos a plazos y de ahorro, emisión de cheques de gerencia, órdenes de pago, cheques viajeros, letras de cambio.
- Otras operaciones: Lo cual tendrá que ser previsto en la forma, términos y condiciones indicados por la Administración.

### ***2.2.3 Técnicas del Procedimiento de Fiscalización***

Según Velásquez, Zorrilla y Argandoña (2015) mencionan que las técnicas de auditoría son métodos prácticos utilizados por los auditores para lograr conseguir la información necesaria que utilizará durante la ejecución de la auditoría tributaria y verificar las investigaciones y pruebas utilizadas.

Dicho procedimiento de fiscalización trae consigo un grupo de técnicas de investigación, aplicable a un conjunto de hechos o situaciones relacionadas a las actividades propias de la empresa. En otras palabras, las técnicas son los mecanismos de trabajo de un agente fiscalizador y los procedimientos son un conjunto de mecanismos para una investigación específica.

Asimismo, señalaron que los procedimientos adecuados para cada situación deben seleccionarse y aplicarse con base en el juicio profesional. Que debe tener como objetivo la obtención de pruebas suficientes y adecuadas. Dentro de ellas encuentran las siguientes:

a) Estudio General

Consiste en la calificación y opiniones de las particularidades habituales de la empresa, cuentas o negocios que se concluye a través de sus elementos más importantes, por lo que será necesario profundizar en la investigación y utilizar métodos para la misma.

b) Análisis

Esta técnica consiste separar los elementos o partes que componen el proceso, actividad, tarea, operación, transacción o situación a inspeccionar con la finalidad de estudiar, entender el movimiento del aspecto a inspeccionar y sus diversos componentes, y determinar sus partes constituyentes y si cumplen con las especificaciones de orden normativo y técnico. También puede identificar y clasificar los aspectos más importantes que en un momento dado pueden afectar el funcionamiento de la entidad auditada (Velásquez, Zorrilla y Argandoña, 2015).

c) Inspección

Esta técnica de auditoría incluye inspecciones de bienes físicos, obras, registros, documentos y valores para verificar su existencia y autenticidad.

d) Confirmación

Las técnicas de confirmación incluyen registros escritos de la veracidad de las transacciones, cálculos, registros, documentación, hechos y circunstancias obtenidos por una persona física o jurídica independiente de la entidad. Es posible que la persona comprenda la naturaleza y las condiciones del evento e informe el evento de manera efectiva y veraz.

1. Positiva: Cuando se le pide al confirmador que responda si está de acuerdo con los datos requeridos mediante una solicitud. Esta confirmación se divide en confirmación directa y confirmación indirecta.

Directa, cuando se faciliten los datos relevantes en la solicitud de confirmación para que pueda ser verificado e Indirecto, si no se proporcionan datos, se requieren datos de la propia fuente.

2. Negativa: La confirmación es negativa, es decir, se requiere que el confirmador responda a la solicitud solo si los datos que se le envían no son acordados.

e) Entrevista:

Mediante esta técnica se puede obtener información complementaria, que sirva de soporte, más que como evidencia directa de las inspecciones realizadas. Aplicarlo a personas que trabajan en el área de auditoría o terceros relacionados con la actividad mediante preguntas directas, formales o informales. Es muy útil por su flexibilidad en la aplicación. Sin embargo, se debe prestar especial cuidado para que las opiniones recibidas sean reales y significativas en función de lo que ocurre en el área de auditoría.

f) Indagación

Implica la búsqueda de información adecuada a través de personas bien informadas tanto interno como externa a la entidad. Las consultas se utilizan ampliamente en todo el proceso de auditoría. Además de otros procedimientos de auditoría, las consultas van desde consultas formales por escrito hasta consultas orales informales. La respuesta de la evaluación es una parte integral del proceso de la misma indagación.

g) Revisión Selectiva

La tecnología consiste en una inspección minuciosa y profunda de algunas operaciones o documentos preparados por entidades previamente seleccionadas para determinar si se ejecutan con los estándares de controles establecidos. La selectividad se basa en la selección de muestras y se puede aumentar o disminuir según el criterio del auditor y los resultados obtenidos. El tamaño de la muestra se puede determinar aplicando fórmulas estadísticas o mediante el juicio profesional.

h) Observación

Las técnicas de observación incluyen presenciar procesos o procesos realizados por otros. Es la revisión de algunos hechos y circunstancias vinculadas con la manera en que se realiza la revisión. A través de esta técnica, los auditores pueden comprender cómo las personas en el área auditada realizan sus funciones.

i) Cálculo

Esta es una técnica de auditoría que incluye confirmar la exactitud o corrección de los cálculos matemáticos contenidos en documentos o registros, o realizar cálculos independientes para garantizar que las operaciones se realicen correctamente. Se puede realizar de forma manual o mediante medios técnicos. Esta técnica solo prueba la precisión aritmética, por lo que se necesitan otras técnicas para determinar la validez de los montos verificados.

j) Tabulación

Es una técnica que consiste en controlar la información expresada en valor, tamaño u otros datos obtenidos durante la auditoría al proceso de recuento y clasificación con el fin de obtener resultados numéricos relacionados con los ítems controlados y



expresarlos en una tabla. Dividir en áreas, subdivisiones o elementos para facilitar conclusiones.

k) Conciliación

El propósito de esta técnica de auditoría es fijar la consistencia de dos grupos de referencia independientes. Siempre que el origen la de informaciones independientes se base en el mismo fundamento. La conciliación se llevará a cabo en una fecha o período específico, según el propósito de la revisión.

l) Cuestionario

Los auditores utilizan esta técnica para conseguir información a través de interrogantes escritas estructuradas, las cuales deberán ser respondidas tanto por los gerentes o empleados de la entidad, que abarque tantos aspectos cuantitativos como cualitativos. A diferencia de las entrevistas "cara a cara", la aplicación del cuestionario es impersonal.

m) Rastreo

Técnica que involucra una secuencia de operaciones o transacciones desde el inicio hasta fin, pasando por etapas para determinar correcciones en base a los estándares preestablecidos de la entidad. El rastreo se utiliza para realizar un seguimiento de las operaciones paso a paso, de un extremo a otro en un proceso interno específico, o de un proceso a otro por una unidad operativa determinada. Significa la realización del agente fiscalizador de procedimientos o controles que previamente se realizaron como parte del control interno de la entidad.

n) Comprobación

Esta técnica de auditoría posibilita la certificación o los documentos de respaldo proporcionados por la entidad auditora, el auditor puede verificar la existencia,

legalidad, integridad y legalidad de la operación realizada o la transacción registrada en el sistema de información y finalmente brindar apoyo a la opinión del auditor.

#### ***2.2.4 Papeles de trabajo del Procedimiento de Fiscalización***

Bernal (2008) sostiene que son los documentos realizados por el agente fiscalizador, mientras ejecuta el procedimiento de fiscalización siendo la prueba y justificación del informe. Está compuesto por un grupo de documentos que la evidencian la sustentación y confirmación de su trabajo.

Aquí el agente fiscalizador anota la cifra, número o cantidad de la información recopilada, y las conclusiones que llegó luego de realizar todas las pruebas durante el examen.

##### ***2.2.4.1 Objetivos de los papeles de trabajo.***

Estos documentos de trabajo se perciben como una metodología eficaz para organizar toda la información recopilada durante el procedimiento de fiscalización. A medida que se analiza la evidencia, se prepara informes y estos documentos de trabajo se acumularán a lo largo del examen.

- a) Provee de evidencia de la labor realizada.
- b) Es la principal fuente de evidencia que sustenta el informe, juntamente con las observaciones, conclusiones o en su defecto recomendaciones.
- c) Simplifica la revisión y supervisión de la labor del agente fiscalizador.
- d) Ayuda como registro al trabajo ejecutado, proporcionando un registro sistemático, pormenorizado y minucioso del trabajo ejecutado por el agente fiscalizador.
- e) Examina el producto alcanzado, porque facilita un registro de evidencia desarrollada, avalando los descubrimientos, las limitaciones y recomendaciones que se derive de la fiscalización.

- f) Respaldan el informe de fiscalización; el contenido de los documentos de trabajo deberá ser competente para apoyar las opiniones, conclusiones y dando soporte. En ningún caso el informe deberá contener información o datos no respaldados por estos documentos.
- g) Apoyan la opinión del agente fiscalizador antes los procesos judiciales; en circunstancias especiales, lo auditores deben comparecer ante el Tribunal, principalmente tratar cuestiones relacionadas con el fraude u otros delitos.

#### ***2.2.4.2 Finalidad de los papeles de trabajo.***

Bernal (2008) nos indica lo siguiente:

- a) Respaldan el trabajo del agente fiscalizador
- b) Apoya a debatir el informe.
- c) Motivo de asesoramiento de futuros.
- d) Comprensibilidad para la revisión del trabajo.
- e) Cálculo del trabajo ejecutado.
- f) Medida de satisfacción de los logros trazados.
- g) Origen de información para la prevención del cumplimiento de normas legales.

#### ***2.2.4.3 Importancia de los papeles de trabajo.***

Bernal (2008) sostiene que estos documentos de trabajo representan la finalización de la fiscalización, la demostración documental del trabajo realizado, las técnicas y procedimientos utilizados y la evidencia documental de las conclusiones alcanzadas.

- a) Dan soporte al informe del auditor.
- b) Proporcionan apoyo para el informe final.
- c) Posibilita la verificación de la calidad del trabajo ejecutado.

- d) Establece relación entre las etapas de planeamiento, ejecución e informe de auditoría.
- e) Sirven como fundamento en los procesos judiciales.
- f) Direcciona los procesos de la fiscalización.

#### ***2.2.4.4 Valor agregado de los papeles de trabajo.***

Una vez finalizado la preparación de los documentos de trabajo se le agregaran algunas referencias.

- Conclusiones preliminares de opiniones y evidencias alcanzadas.
- Criterios y motivos de la observación.

Por tanto, los papeles de trabajo deben diseñarse y organizarse para que cada auditoría específica responda a la situación y necesidades que busca encontrar el auditor.

Adicionalmente, se sugiere en algunos casos se utilicen documentos de trabajo estandarizados como cartas, requerimientos, arqueo de valores entre otros. Finalmente, estos documentos de trabajo o llamados papeles de trabajo facilitan el trabajo del agente fiscalizador y al mismo tiempo es un método eficaz de control de calidad.

#### ***2.2.5 Procedimiento de Fiscalización***

La regularización del procedimiento de fiscalización a cargo de la Administración se encuentra explícita en los artículos 61 y 62-A del Código Tributario, de acuerdo con el Reglamento del procedimiento de Fiscalización. Asimismo, se encuentra reglamentado en el D.S N° 085-2007 – EF. (Instituto pacífico, s. f)

### ***2.2.5.1 Inicio del Procedimiento de Fiscalización.***

Entra en vigor cuando surte efecto la notificación al sujeto fiscalizado mediante la carta que presenta el auditor junto al primer requerimiento. Es decir, todo en su conjunto, de darse en fechas distintos dichos documentos, será del último que surta efecto (Nima, 2012).

En efecto, cabe señalar que el cómputo tanto para la fiscalización parcial o definitiva será en la fecha que otorgue la totalidad de la documentación requerida en el primer requerimiento. Asimismo, se encuentra facultada para prorrogar el plazo y suspenderlo. En caso de la fiscalización parcial, no dará derecho a prórroga, pero sí cambiar a fiscalización definitiva.

### ***2.2.5.2 Durante el Procedimiento de Fiscalización.***

#### a) Documentación

Durante el curso del Procedimiento de Fiscalización la Administración Tributaria emitirá, cartas, requerimientos, resultados del requerimiento y actas, como lo especifica en el artículo 2 del Reglamento del Procedimiento de Fiscalización.

Los documentos mencionados mínimo deberán comprender:

- ❖ Nombre o razón social del sujeto fiscalizado
- ❖ Domicilio fiscal.
- ❖ Registro Único de Contribuyentes (RUC).
- ❖ Número del documento.
- ❖ Fecha
- ❖ El carácter definitivo o parcial del procedimiento de fiscalización.
- ❖ Objeto o contenido del documento.
- ❖ La firma y nombre del trabajador de la SUNAT competente.

Esta información será reglamentaria y estará contenida en los documentos notificados al sujeto fiscalizado. (Nima, 2012, p. 484)

#### b) Cartas

Como menciona Nima (2012) la Administración Tributaria, mediante cartas, comunica al sujeto fiscalizado lo siguiente:

- ❖ Estará sujeto a una de fiscalización, bien parcial o definitiva, para lo cual presentará al inspector que llevará a cabo el procedimiento e indicará el periodo, tributo que será objeto del procedimiento. En el caso de fiscalización parcial se indicarán las partes o elementos a fiscalizar.
- ❖ Extender el procedimiento a nuevos periodos o tributos. En el caso de fiscalización parcial se deberán señalar los nuevos aspectos a fiscalizar, de darse el caso de una parcial a una definitiva, señalando que los documentos presentados será la indicada en el primer requerimiento.
- ❖ De darse el caso, un cambio del sujeto fiscalizador o incorporación de nuevos inspectores.
- ❖ Las prórrogas o suspensiones de los plazos de fiscalización establecidas.
- ❖ Información de cualquier índole sujeta a notificación hacia el sujeto fiscalizado diferente a la contenida en los artículos del Reglamento del Procedimiento de Fiscalización (Nima, 2012).

Al respecto, Aguilar (2014) nos menciona que el fiscalizador mostrará al sujeto fiscalizado su documento de identificación. Por su parte, el contribuyente fiscalizado podrá ingresar a la página de la Administración o informarse vía telefónica para identificar y corroborar la autenticidad del agente fiscalizador.

### c) Requerimientos

Son aquellos documentos que emite la Administración bajo su potestad durante el procedimiento de fiscalización, por medio del cual se requiere al sujeto fiscalizado, la presentación de informes, análisis, libros de actas, registros, libros contables y demás documentos e información relacionados a su actividad de la cual genera obligaciones tributarias y de ser el caso para fiscalizar incentivos tributarios. Además, se utilizará para:

- ❖ Iniciar el procedimiento en conjunto con la carta.
- ❖ Requerir respaldo legal o documentación con respecto a lo observado e infracciones atribuidas durante el proceso de Fiscalización.
- ❖ Comunicar (si aplica) las conclusiones del procedimiento señalando los resultados observados, formulados y las infracciones encontradas. El requerimiento, además de lo establecido en el artículo 2 del Reglamento de Fiscalización, deberá indicar:
  - Lugar y la fecha de la obligación.
  - De darse fiscalización parcial, los elementos a fiscalizar.
  - De darse una extensión de la fiscalización parcial, deberá presentar una nueva documentación y toda información que le soliciten.
  - La extensión de una de fiscalización parcial a una definitiva.

De acuerdo con lo solicitado en cuanto a requisitos, información, documentación, presentada por el sujeto fiscalizado, en cumplimiento de lo solicitado, se mantendrá sujeto a los intereses del agente fiscalizador hasta que culmine su evaluación (Nima, 2012).

### d) Actas

Por medio de este documento, el agente fiscalizador registrará los motivos por el cual el agente fiscalizado no cumplió con lo solicitado de carácter inmediato. En efecto, se

evidenciará la nueva fecha de lo requerido y la certificación de los hechos comprobados diferentes a la contenida en el resultado del requerimiento (Nima, 2012)

Al respecto, estas actas mantienen su característica de documento público, su contenido es válido, incluso si aportan cualquier tipo de observaciones, añadiduras, aclaraciones o inscripciones de cualquier forma, así el sujeto fiscalizado oponga o se niegue aceptarla (Instituto pacífico, s.f).

### ***2.2.5.3 Término del Procedimiento de Fiscalización.***

Previa a la conclusión del procedimiento de fiscalización, el agente fiscalizador tendrá que haber elaborado el cierre de requerimiento evidenciando tanto el cumplimiento e incumplimiento de la información solicitada, para ello emitirá un documento llamado resultado del requerimiento por el cual se le comunicará al sujeto del cierre de dicho requerimiento.

Asimismo, mediante el documento del resultado de requerimiento se podrá notificar los resultados del examen ejecutado sobre lo que hubiese alegado en relación de las observaciones o infracciones encontradas por la Administración (Nima, 2012).

### ***2.2.6 Tipos de Fiscalización***

#### ***2.2.6.1 Fiscalización Definitiva o Integral.***

Se menciona en el artículo 62°- A del Código Tributario la Administración llevará a cabo dentro del plazo de un (1) año, calculado desde de la fecha en el que el contribuyente facilite la toda la de la información en la notificación del primer requerimiento.

Al ser único y completo, no debe pasar por un análisis por separado mediante el cual la autoridad realice observaciones o reparos por cada hecho por lo que finalizando la fiscalización



y determinando las obligaciones tributarias puede ser objeto de debate para el deudor tributario una vez notificado con los valores respectivos.

Sin embargo, presencia singularidades de carácter único y definitivo como resultado de la notificación:

- Error material (cálculo o redacción).
- Hechos posteriores que determinen su improcedencia.
- Conveniencia con el auditor fiscal.
- Declaración cifras o datos falsos u omisiones en las declaraciones juradas.

De ser el caso, el mencionado procedimiento puede ser prorrogado un año más de ocurrir ciertas singularidades observadas por el agente fiscalizador que ocurran por algunas circunstancias, como:

- Encontrar complejidad en la fiscalización, debido a las numerosas operaciones, expansión de sus actividades, así como dificultad de sus procesos productivos, entre otros hechos.
- Existir encubrimiento tanto de ingresos por enajenaciones u otros hechos que evidencien indicios de evasión.
- En la ocasión que el deudor tributario integre un grupo empresarial u otras formas societarias.

Asimismo, culminado el plazo determinado por la Administración no podrá requerir más información al sujeto materia de fiscalización en relación con el tributo y período fiscalizado o en relación a los de materia del Procedimiento de Fiscalización.

Concluida la fiscalización, de acuerdo con el artículo 75° del Código Tributario, tendrá la potestad de emitir tanto la Resolución de Determinación, Resolución de Multa u Orden de Pago que amerite.

Aquellos casos donde se suspenderá el proceso de fiscalización:

- Cuando ocurran pericias, el plazo se interrumpe al momento que surtan efecto la notificación de la solicitud del examen hasta la fecha en que la SUNAT reciba el informe.
- Durante el tiempo que la Administración requiera información a entidades de extranjeras, el plazo se suspenderá a partir de la fecha en que se presenta la solicitud hasta que dicha información se curse.
- El plazo se suspenderá como se hace referencia en el inciso c) del numeral 6 del artículo 62-A del Código Tributario, bien por caso fortuito o de fuerza mayor.
- Cada vez que el contribuyente no cumpla con presentar la información requerida a partir del segundo requerimiento notificado por la Administración, se suspenderá el plazo a partir del día siguiente de la fecha indicada para que entregue lo solicitado hasta cuando proporcione el íntegro de la información.
- De solicitar una prórroga, se suspenderá el plazo por el lapso de duración de las prórrogas concedidas o dadas de manera automática por la Administración.
- En el momento que se solicite información a distintas entidades privadas o de la misma Administración, el plazo se suspenderá desde la fecha en que surte efecto la notificación del requerimiento de la información hasta la fecha en que la Administración reciba su totalidad.
- Si acontece dos o más causales, la suspensión se conservará hasta la fecha en que termine la última (Aguilar, 2014).

Según (Portal SUNAT), es aquel procedimiento de fiscalización realizada por la Administración de manera minuciosa tanto a libros, registros y documentación pertinente para finalmente determinar de forma integral la suma de la obligación tributaria perteneciente a un tributo y periodo tributario, llevándose a cabo en un plazo de un año, calculado a partir de la

fecha en que el sujeto fiscalizado facilite el íntegro de la información en la notificación del primer requerimiento.

#### ***2.2.6.2 Fiscalización Parcial.***

Ocurrirá cuando se fiscalice parte o algunos de los elementos de las obligaciones tributarias durante un periodo determinado, parte de proveedores, clientes, etc. Por consiguiente, se tendrá que comunicar al contribuyente sujeto de fiscalización el tipo de fiscalización, así como todos los elementos sujetos a revisión. Al respecto hay que señalar que según el artículo 62 – A, el plazo es de (6) meses salvo prórrogas requeridas por la administración (Instituto Pacífico, s.f).

Aguilar (2014) señala que se calcula desde la fecha en que sujeto fiscalizado otorgue la integridad de la documentación que fuera solicitada por la Administración en el primer requerimiento notificado dentro del ejercicio de la función fiscalizadora. Si se entrega de forma incompleta, no se tendrá por entregada en su totalidad hasta que se complete la misma.

Para Instituto pacífico (s.f), cuando se presente el análisis de información procedente del propio contribuyente mediante declaraciones de libros, registros o documentación que la Administración, almacena, archiva y conserva en sus sistemas y que al verificar constate que parte o uno de los elementos no ha sido debidamente declarado, la Administración ejecutará un procedimiento de fiscalización parcial electrónica.

#### ***2.2.6.3 Fiscalización Parcial Electrónica.***

Se presenta cuando al analizar la información de las declaraciones presentadas por el deudor se comprueba que no han sido correctas, siendo la Administración quien constate la omisión, por lo que empezará un procedimiento de fiscalización parcial electrónica, concluyendo en 30 días hábiles desde su inicio.

Ocurrido lo mencionado, se procederá de la siguiente manera de acuerdo con el inciso b) del artículo 104:

- Se notificará al deudor del tributo, previa notificación de su inicio, así como el cómputo preliminar del tributo a regularizar más los intereses generados. Asimismo, los reparos encontrados, dicha omisión y de manera adjunta la sustentación de la determinación.
- La Administración otorgará el plazo de diez (10) días hábiles contabilizados al día hábil siguiente de notificada el inicio del procedimiento de fiscalización, para lo cual rectificará lo dicho anteriormente, adjuntando las evidencias pertinentes.
- La Administración a partir de los veinte (20) días hábiles siguientes del vencimiento de la notificación, emitirá una Resolución de determinación y si ocurriera, una resolución de multa, culminando el procedimiento de fiscalización.
- Este procedimiento electrónico deberá llevarse a cabo durante el plazo de treinta (30) días hábiles (Instituto pacifico, s, f).

a) Desarrollo del procedimiento de fiscalización parcial electrónica

Para Alva (2020) el Código Tributario específicamente en el artículo 62 -B indica los pasos a realizar para toda fiscalización parcial electrónica.

- En primer lugar

La Administración comunicará al contribuyente el comienzo de la fiscalización junto a la siguiente documentación:

1. Liquidación preliminar del tributo motivo de fiscalización y su posterior regularización con los intereses generados.
2. La especificación de los reparos que dan paso a la omisión.
3. Detalle de la información que afirma su determinación.

Todo lo mencionado se le notificará en el buzón electrónico que cada contribuyente tiene al ingresar con su clave SOL de SUNAT, específicamente operaciones en línea.

- En segundo lugar

Todo deudor tributario tiene un plazo de 10 días hábiles posteriores a la fecha de notificación donde se especifica el comienzo de la fiscalización, en los cuales:

1. Subsancará todo aquel reparo contenido en la liquidación.
2. De lo contrario, sustentará toda aquella observación con documentación.

Es preciso resaltar, que el plazo otorgado no estará sujeto a prórroga. Por lo queda a responsabilidad del administrado darle constante actividad a su buzón electrónico.

- En tercer lugar

La administración en el lapso de los 20 días hábiles siguientes a los otorgados al administrado comunicará lo siguiente:

1. Una resolución de determinación, indicando el término de la fiscalización, y en su defecto
2. Una resolución de multa si lo amerita el caso.

Es preciso aclarar que dicha resolución incluirá toda la evaluación de lo presentado por el administrado.

De ser el caso, de no haber presentado ningún sustento de las diferentes observaciones en el plazo establecido, la administración emitirá su resolución de determinación indicando la culminación de esta.

- En cuarto lugar

Toda aquella fiscalización parcial electrónica se realizará de acuerdo el plazo establecido de 30 días hábiles siguientes a la notificación del comienzo de la fiscalización.

Es preciso aclarar, que no en estará sujeta a la disposición del artículo 62- A que nos menciona sobre la regularización del plazo de la fiscalización definitiva.

b) Revisión por parte de la Administración

Alva (2020) sostiene que la Administración cuenta con información en su base datos proporcionado por los mismos contribuyentes. Esta misma información sistematizada será la más pertinente para todos aquellos requerimientos que puedan necesitar los fiscalizadores tributarios. Sin embargo, es de suma importancia cruzar toda la información obtenida en las distintas bases para obtener la más idónea para ser utilizada.

Pero, esta información tiene que estar en una continua actualización eliminando toda información antigua. Bajo este enfoque la administración puede revisar:

- Declaraciones juradas.
- Emisiones de comprobantes de pago.
- Libros electrónicos.
- Pagos de detracciones.
- Impuesto a las transacciones financieras.

De este modo, la Administración realiza diversos cruces de información y puede comprobar por ejemplo que una persona natural ha recibido un pago en su cuenta bancaria, sin observar declaración jurada ni emisión alguna de recibo por honorarios (Alva, 2020).

Del mismo modo, en el caso de enajenaciones de bienes inmuebles por parte de personas naturales la administración podría revisar los ingresos no declarados y que están realizando de forma habitual.

Alva (2020) nos menciona otra forma de revisión es cuando se presenta el incremento patrimonial no justificado. Dentro de su facultad la Administración podrá solicitar al contribuyente que demuestre ciertos ingresos o rentas. Esto se encuentra sustentado en el artículo 92 de LIR. Es así como para determinar dicho incremento se tendrá en cuenta varios componentes como: señales de riqueza, variaciones patrimoniales, adquisiciones y enajenaciones de bienes, depósitos en cuentas de entidades financieras nacionales o extranjeras, consumos, etc.

Todos estos puntos mencionados que generan grandes gastos pueden llegar a no guardar relación con los ingresos que realmente declara una persona natural. Por lo que mediante la utilización de la información electrónica la Administración emplea la fiscalización parcial electrónica.

Para esto el fisco se formula lo siguiente en relación con bienes inmuebles:

**Figura 2**

*Cruce de información*

Formulación	Manifestación de riqueza	Fuente de información electrónica
Forma que lo adquirió o vendió el o los inmuebles	Adquisición o enajenación de inmuebles	PDT de notarios y Registros Públicos.
Forma que compró o enajenó vehículos	Adquisición o enajenación de vehículos	PDT de notarios y los Registros
Realizó viajes fuera del territorio nacional	Salidas y entradas de movimientos migratorios	Migraciones, redes sociales, agencias de viajes, líneas aéreas, información de cruceros.

***2.2.6.4 Expedientes Electrónicos en el Procedimiento de Fiscalización.***

En los procedimientos tributarios que establece la Ley Tributaria puede realizarse inspecciones, investigaciones y controlar la correcta determinación de las obligaciones



tributarias. Asimismo, en el ejercicio de su discreción, la Administración puede requerir al deudor tributario que presente documentos y solicitar a terceros que brinden información relacionada.

De manera que, la Administración aprobó el Sistema Integrado de Expediente Virtual (SIEV) el cual fue creado para el llevado de los expedientes electrónicos, facilitando la gestión y conservación de la documentación de manera electrónica, así como la presencia de solicitudes, informes y comunicaciones por lo que incluyó el procedimiento de fiscalización que inicialmente incluía solo una parte del procedimiento de inspección parcial electrónica, y posteriormente aprobó una Resolución reglamentaria donde podía incluir el procedimiento de fiscalización definitiva y parcial.

- a) Expedientes electrónicos que se originan en procedimientos tributarios.

Basilio (s.f) menciona que el artículo 112-A de la Ley Tributaria hace referencia a que el administrado podrá efectuar ante la Administración cualquiera de las formas telemáticas por lo que tendrá la misma validez y eficacia que los realizados de manera física, siempre y cuando se respeten dos principios:

1. Principio de accesibilidad: Permite fortalecer la relación directa tanto del contribuyente con la oficina tributaria por medio del uso electrónico que permita la gestión documental, por el cual el contribuyente pueda realizar procedimientos de consulta y seguimiento detallado.
2. Principio de igualdad: El uso de medios electrónicos no implica restricciones o discriminación a los contribuyentes que interactúan con la Administración a través de medios físicos, ya sea en términos de acceso a los servicios públicos o en cualquier aspecto que no perjudique a quienes tienen por finalidad fomentar el uso de medios electrónicos (Basilio, s.f, citado por Morón, 2018).

- ❖ La documentación electrónica generados a través de estos procedimientos guardarán su autenticidad y efectividad que los documentos de respaldo físico.
- ❖ La representación impresa de los documentos electrónicos será igual de válidos ante cualquier entidad como copia fiel del original.
- ❖ La absolución de expedientes físicos se sustituirá por la puesta según el arreglo del expediente electrónico.
- ❖ En el caso de iniciarse el procedimiento ante el Tribunal Fiscal, la Administración presentará dicha documentación, o la absolución de expedientes o cualquier otra actuación referida a dicho procedimiento, mediante su sustitución para todo efecto legal por la utilización de sistemas electrónicos, telemáticos o informáticos (Basilio, s.f).

b) Sistema Integrado de Expediente Virtual – SIEV

Basilio (s, f) menciona que este sistema aprobado por la Administración permite acceder a los expedientes electrónicos de los contribuyentes, preservarlos, así como de presentar información y solicitudes e interactuando mediante comunicaciones para realizar procedimientos tanto de cobranza coactiva como de fiscalización parcial electrónica, garantizando probidad de toda la información por lo que se podrá efectuar trámites tributarios como:

1. Procedimientos de cobranza coactiva.
2. Procedimientos de fiscalización parcial electrónica.
3. Procedimientos de fiscalización mencionados según el artículo 1 del Reglamento del Procedimiento de la Administración.

Es necesario resaltar, que el agente fiscalizador encargado podrá acceder a los ficheros electrónicos bajo conservación y guardar prudencia de la reserva fiscal, garantizando probidad.

c) Obligaciones de la Administración en los procedimientos electrónicos

La Administración estará obligada a ejecutar procedimientos tributarios a través de sistemas electrónicos según lo estipulado en el artículo 86 – A del Código Tributario:

1. Conceder la contraseña SOL a todos los sujetos interesados para que accedan al buzón electrónico y procedan a inscribirse, de manera que puedan realizar cualquier notificación, de ser el caso.
2. En su defecto, tener el acopio de la documentación que conforme el expediente electrónico, para asegurar que los involucrados puedan acceder a ellos.

d) Documentos Electrónicos

1. Son las unidades básicas organizadas con la información registrada tanto pública como privada que se procesa y conserva de acuerdo con ciertos lineamientos funcionales y empleando sistemas informáticos.
2. Aquellos documentos en soporte papel que deberá ser digitalizada por la Administración para ser enviado al archivo y así se incorpore al expediente electrónico tanto de un procedimiento de cobranza coactiva, fiscalización o cruces de información.
3. Aquel archivo o carpetas en PDF/A que tengan un tamaño dentro de lo permitido por SOL, de originarse la adjudicación de solicitudes electrónicas relativas a un procedimiento de fiscalización o un cruce de información.
4. Aquel archivo o carpeta de texto en PDF/A o en hoja de cálculo, los cuales deberán ser comprimidos de acuerdo con las indicaciones propias del sistema (Basilio, s.f).

e) Generación del expediente en el procedimiento de fiscalización

De llegar a ser objeto de procedimientos de fiscalización o cruces de información, el departamento de la Administración generará archivos electrónicos en el SIEV de contar el administrado con su número de RUC y clave SOL desde el instante que se realiza la

notificación de la carta presentando al sujeto fiscalizador. Asimismo, se contará con dos constancias generadas automáticamente:

1. Una constancia de notificación. Documento que se lleva en efecto y que respalda la notificación del hecho administrativo a realizar
2. Una constancia de presentación. documento que se lleva en efecto y que respalda que se presentó un escrito electrónico. Dicha constancia contendrá tanto el número que la identifique como el número del expediente electrónico. Asimismo, fecha y hora de la presentación, registro de archivos presentados y el número de folios con el que cuenta (Basilio, s.f).

El archivo de documentos electrónicos se realiza a través de un índice electrónico o foliación, que componen los registros electrónicos y asegura que los documentos estén ordenados.

f) Acceso a expediente

El sujeto que participó tanto de una fiscalización parcial electrónica, procedimiento de fiscalización o mediante cruce de información tendrá acceso al expediente a través de la SUNAT Virtual.

1. Tanto el procedimiento de fiscalización como fiscalización electrónica, el contribuyente accederá a conocer su estado del procedimiento ingresando mediante su clave SOL.
2. Mediante cruce de información podrá acceder al expediente electrónico y de ser el caso, mediante requerimiento se requiera entregar alguna solicitud. Para lo cual se ubicará en el expediente electrónico que corresponda para proseguir con los pasos posteriores.

Cuando el contribuyente este sujeto a procedimiento de fiscalización y por cualquier motivo transfiera su obligación tributaria a otro sujeto, este último presentará una solicitud para acceder al expediente.

g) Solicitud y escritos electrónicos en el procedimiento de fiscalización.

1. Solicitud de prórroga de plazo y modificación de lugar para presentar lo solicitado durante cualquier procedimiento de fiscalización o cruce de información. Plazo otorgado será mayor a 3 días hábiles de notificado el requerimiento. La solicitud deberá ser presentada con anticipación no menor de 3 días hábiles anteriores a la fecha en que se debe cumplir lo requerido.

Plazo dentro de los 3 días hábiles de notificado el requerimiento. De modo que, deberá ser presentada hasta el día hábil de realizada dicha notificación.

2. Solicita una reunión con el agente fiscalizado para tener detalle del procedimiento. Procedimiento de fiscalización precedentemente a que se deposite, en el buzón electrónico, tanto la Resolución de determinación o la Resolución de multa. Cruce de información hasta antes que se deposite en el buzón electrónico el cierre del requerimiento, si en este se deja constancia que el sujeto cumplió con lo solicitado, o hasta antes que se deposite la resolución de multa respectiva, si en el resultado del requerimiento se deja constancia de que el sujeto no cumplió con lo solicitado o cumplió parcialmente.

Después de enviar la solicitud electrónica, la constancia de presentación ocurre de forma inmediata dirigiéndose a la dirección del correo electrónico del solicitante, que contendrá la información contenida en la solicitud. Desde entonces, los contribuyentes pueden presentar documentos electrónicos de las siguientes formas:

❖ **SUNAT operaciones en línea:** A partir del 1 de febrero del 2020

- Elegir una selección del número de expedientes electrónicos, posteriormente vincularlo al escrito electrónico.
- Elegir el requerimiento en respuesta del escrito electrónico, siguiendo las instrucciones del sistema para que quede gravado.
- Una vez enviado el escrito, la Administración enviará la constancia de exhibición al buzón electrónico del contribuyente sujeto del procedimiento.

❖ **Mesa de partes:** A partir del 1 de mayo del 2020, originándose en los establecimientos propios de la Administración.

Para lo cual deberá precisar el número de expediente electrónico, debidamente presentada en memoria USB con los términos y condiciones de documento electrónico (Basilio, s.f).

h) Plazo para responder a SUNAT

1. Solicitud de prórroga, plazo y cambio de lugar para presentar lo solicitado en un procedimiento de fiscalización.

La Administración tendrá hasta antes del día hábil anterior a la fecha de vencimiento del plazo original especificado en la solicitud, si dicha respuesta no es notificada dentro del plazo, se considerará otorgada la prórroga en consideración a las disposiciones reglamentarias de la Administración (Basilio, s.f).

Por ejemplo: si no se señaló plazo y cuando el plazo es mayor a cinco días hábiles, es concedido de manera automática siendo para el primero de dos días hábiles y para el último de cinco días hábiles, respectivamente.

2. Solicitud de reunión con el agente fiscalizador.

Hasta el (4) día hábil posterior en la que se generó la solicitud. (Basilio, s.f) menciona lo siguiente:

- i) Fechas a partir de las cuales se genera el expediente electrónico del procedimiento de fiscalización o del cruce de información.
  - 1. Fecha a partir de la cual se genera el expediente electrónico. La primera fase, segunda y tercera fase, ocurridas el 01/01/20, 01/05/20 y el 01/08/20 respectivamente.
  - 2. La dependencia de la Administración, su jurisdicción es parte del procedimiento donde se haya el domicilio fiscal del sujeto parte del procedimiento. Siendo la primera fase, segunda y tercera las presentadas en la Administración de Lima, sigue en Lima y finalmente en el resto de las intendencias en el país respectivamente.
  - 3. Acciones o procedimientos incluidos. Siendo para la primera, segunda y tercera fase, la fiscalización parcial electrónica y cruce de información, fiscalización definitiva y por último la del procedimiento de fiscalización – cruce de información respectivamente.
- j) Incorporación del procedimiento de fiscalización parcial electrónica al Sistema Integrado del Expediente Virtual (SIEV)

Alva (2020) menciona que la Administración mediante Resolución de Superintendencia N° 084-2016/SUNAT dictaminó la creación del Sistema Integrado del Expediente Virtual (SIEV) que después se han ido incorporando modificaciones sustanciales permitiendo incluir a los expedientes electrónicos del procedimiento de fiscalización parcial electrónica y así realizar la cobranza de deuda tributaria.

Este sistema permite obtener información digitalizada necesaria para los trámites documentados de los expedientes electrónicos permitiendo:

1. Originar un informe electrónico.
2. Asignar toda la documentación que la integra.
3. Monitorear toda la diligencia de los documentos contenidos en el expediente.
4. Finalmente, custodiar y consultar la situación del procedimiento por parte del deudor tributario.

Un expediente de fiscalización parcial electrónico contiene todas aquellas observaciones a la liquidación preliminar, la documentación presentada por parte del deudor tributario y todas aquellas constancias registradas. Es importante precisar que al expediente electrónico se puede incluir documentación en soporte papel. Asimismo, puede existir una impresión de este identificado con el sello de agua de la Administración y el código QR que permite consultar el estado del procedimiento en cualquier momento (Alva, 2020).

k) Acciones inductivas iniciadas por medio de esquelas incorporadas al SIEV

A la norma que dio paso al SIEV se le han agregado modificaciones como por ejemplo acerca de las presentaciones de solicitudes y sustentaciones de inconsistencias u omisiones sobre acciones inductivas. Lo mencionado lo encontramos en la R.S N° 106-2020/SUNAT, todo ello en referencia del capítulo V de la mencionada Resolución (Alva, 2020).

1. Sujetos que pueden presentar

Todos aquellos sujetos por los cuales se haya generado un expediente electrónico según el artículo 19 en concordancia con el artículo 4-A.

2. Sujetos que presentan solicitudes

De recibida la esquila los sujetos podrán presentar solicitudes bien para obtener una prórroga del plazo para entregar la información o para cambiar la fecha u hora de la cita en respuesta a una solicitud anterior.



a) Medios por los cuales se puede realizar:

- Solicitudes presentadas de manera electrónica por el portal SUNAT

Alva (2020) sostiene que para realizar la solicitud electrónica se deberá ingresar al portal de la SUNAT, específicamente operaciones en línea, dar clic en consultas de acciones inductivas y se desplegarán dos opciones. Una de ellas para el plazo de prórroga para entregar información indicado en la esquila y la otra para seleccionar la fecha u hora disponibles y solicitar una nueva.

Acto seguido, se generará una constancia que en su defecto se puede descargar e imprimir o enviar a su correo electrónico. De presentarse reiteradas solicitudes por este medio, pues estas quedarán sin efecto. Por lo que solo se podrá realizar por mesa de partes de la SUNAT.

b) Solicitudes presentadas tanto en la mesa de partes de la SUNAT o en los Centros de Servicios al Contribuyente

Cuando se está ante la primera solicitud de prórroga para entregar lo solicitado mediante esquila, surte efecto a su sola presentación. Por lo que el nuevo plazo vencerá el quinto día hábil siguiente del vencimiento del plazo anterior. En cambio, cuando se está ante la presencia de la primera solicitud de cambio de fecha u hora de la cita, se da por dada a su presentación por ser de naturaleza, pues no requiere de sustento alguno y puede realizarse de manera electrónica, por mesa de partes de la SUNAT o en Centros de Servicios al Contribuyente de esta. Aquí la SUNAT se encargará de notificar lo solicitado. A partir de la segunda y las siguientes solicitudes de cualquiera de los casos quedan sujetas a evaluación.

### 3. Sujetos que presentan sustentación de inconsistencias u omisiones

Esto se puede realizar de tres formas:

a) De manera electrónica por el portal SUNAT

Específicamente operaciones en línea., una vez allí dar clic en consultas de acciones inductivas opción sustentar y automáticamente se generará una constancia de la información registrada que se podrá descargar e imprimir.

b) Mesas de partes de las distintas sedes de la SUNAT

Se entrega la documentación y se recibe el cargo correspondiente.

c) Centros de Servicios al Contribuyente de la SUNAT a nivel nacional.

Se entrega la documentación y se recibe el cargo correspondiente.

### **III. Metodología**

#### ***3.1 Tipo y nivel de investigación***

Conforme se planteó la presente investigación, persigue un estudio de tipo aplicada, con un enfoque mixto, ya que según Hernández, Fernández y Baptista (2014) menciona que implica un conjunto de procedimientos de acopio para el análisis y relación de datos cuantitativos y cualitativos dentro del mismo estudio en un proceso de investigación respondiendo al planteamiento del problema.

El nivel es descriptiva - analítico, porque permitió describir características o rasgos propios del objeto de estudio. Es decir, se narró los hechos observados para conocer el problema que se presenta.

Nivel descriptivo porque se buscó establecer propiedades y características propias e importantes ante cualquier fenómeno materia de análisis. Asimismo, se detalla la inclinación de un grupo o población (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

Este conjunto de procedimientos nos permite el acopio sobre hechos reales y actuales, con el objetivo de realizar interpretaciones correctas, en base a datos o aspectos indagados.

#### ***3.2 Diseño de investigación***

Se direccionó a una investigación de diseño no experimental, porque se observó situaciones ya existentes y se hará algunas recomendaciones de las medidas correctivas o de control. Aquí la variable independiente ya ha ocurrido y no pueden ser manipulada (Hernández, Fernández y Baptista 2014). Es decir, se estudia en el contexto natural que se encuentra. El tipo a utilizar es el transversal, la recolección de datos se efectúa en un tiempo determinado, permitiendo describir variables, y relacionarlas.

### ***3.3 Población, muestra y muestreo***

La población objetivo de estudio fueron los perceptores que pagan impuestos de rentas de segunda categoría de venta de inmuebles. Toda esta población, a su vez es la muestra por ser no probabilística.

### ***3.4 Criterios de selección***

Se escogió a los perceptores de Rentas de Segunda Categoría en Venta de Inmuebles, por ser la principal fuente de información en la cual se pretende dar la propuesta del programa de fiscalización, el cual se está planteando en la tesis.

### 3.5 Operacionalización de variables

**Tabla 1**

*Operacionalización de variables*

VARIABLE	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>Programa de Fiscalización para Rentas de Segunda Categoría en Venta de Inmuebles.</b>	Sirve como guía para los procedimientos utilizados en el proceso y como lista de verificación y prueba de cada etapa durante el examen fiscalizador (Calderón, 1999).	Guía de aplicación de los procedimientos de fiscalización, el cual contiene una serie de disposiciones para el equipo de fiscalizadores y las tareas que deberán realizar de manera eficiente.	Venta de Inmuebles realizadas por personas naturales	Técnicas de Fiscalización
				Procedimientos de Fiscalización
				Identificación de posibles brechas de evasión.
				Cruce de información
				Cumplimiento de Obligaciones.
<b>Función Fiscalizadora</b>	El ejercicio de la función de auditoría incluye la inspección, investigación y el control del cumplimiento de obligaciones tributarias, incluso para quienes gozan de incentivos tributarios como inafectación, exoneración o beneficios tributarios según el artículo 62° del Código Tributario.	Comprende el examen exhaustivo de la situación tributaria del contribuyente respecto del tributo, a fin de corroborar el cumplimiento e incumplimiento de sus deberes materiales y formales.	Inspección	Exhibición y /o presentación de documentos relacionados.
			Investigación	Equipamiento Informático
			Control	Obtención de información, datos.
			Incentivos Tributarios	Posterior

### ***3.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos***

#### ***3.6.1 Métodos***

- a) Método lógico inductivo: Parte de situaciones específicas a incrementar el conocimiento general.
- b) Analítico – sintético: Se utiliza para análisis de hallazgos dentro del modelo teórico práctico, como resultado del análisis del conjunto de datos obtenidos que abarca la investigación para poder aterrizar a conclusiones para luego proceder a su contrastación.

Este diseño lo que busca es disminuir la brecha de evasión en la recaudación de rentas de segunda categoría en ventas de inmuebles mediante el diseño del programa de fiscalización.

#### ***3.6.2 Técnicas***

- a) Gabinete

Estas técnicas posibilitaron el fortalecimiento el marco teórico científico en la presente investigación, principalmente en base a antecedentes de estudios de los diversos temas abordados. Al respecto, todas estas investigaciones bibliográficas juegan un rol fundamental en la precisión del tema.

- El fichaje

Esta técnica permitió incorporar conceptos y datos relevantes, preparando y usando fichas para registrar, organizar y especificar aspectos importantes en las diferentes etapas de la investigación:

- ❖ Ficha Resumen: Se utilizó en la síntesis de conceptos y aportes de diferentes fuentes bibliográficas para organizar de forma sucinta, práctica y adecuada sobre el contenido teórico y la verificación de los antecedentes.

- ❖ **Ficha Textuales:** Se utilizó para la transcripción literal del contenido, es decir desde fuente original de información.
  - ❖ **Fichas Bibliográficas:** Usado continuamente durante el registro de datos sobre fuentes consultadas para mantener registros de los estudios, como teorías que dieron sustento y apoyo científico a la correspondiente investigación.
  - ❖ **Fichas Síntesis:** Fue utilizado durante el registro de información de las diversas fuentes consultadas, pero de acuerdo con el análisis y síntesis del investigador.
- Observación

Esta técnica posibilitó seguir de cerca el tema de investigación para el diseño de un programa de fiscalización para rentas de segunda categoría en venta de inmuebles y su relación con la función fiscalizadora para el análisis respectivo.

### ***3.7 Procedimientos***

Ya seleccionado el tipo de investigación correspondiente a la pregunta de investigación, se deben recolectar datos relevantes sobre las variables involucradas en la investigación. El procedimiento para la recolección de datos será: información de PDT notarios, información de PDT predios e información propia de la SUNAT. La información teórica se obtendrá a través de las técnicas de lectura, y luego a través del análisis del documento se formará la idea de conformar un marco de investigación teórico, y de él se obtendrá la información más relevante, para luego combinarla, explicarla y analizarla en base al siguiente contenido.

### 3.8 Matriz de consistencia

**Tabla 2**

*Matriz de Consistencia*

Problema Principal	Objetivos	Hipótesis	Variables	
<b>Título:</b>	<b>Objetivo principal:</b>	Influirá un programa de fiscalización para rentas de segunda categoría en ventas de inmuebles del Impuesto a la Renta en relación de la función fiscalizadora.	<b>Variable Independiente:</b>	
Programa de Fiscalización para Rentas de Segunda Categoría en Ventas de Inmuebles y su relación con la Función Fiscalizadora.	Elaborar un Programa de Fiscalización para Rentas de Segunda Categoría en Ventas de Inmuebles.		Programa de fiscalización para rentas de segunda categoría en venta de inmuebles.	
			<b>Variable Dependiente:</b> Función Fiscalizadora	
<b>Problema:</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Variables</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
¿En qué medida influye un Programa de Fiscalización para de Renta de Segunda Categoría y su relación con el ejercicio de la Función Fiscalizadora?	Determinar las Técnicas de Auditoría Tributaria para Rentas de Segunda Categoría en Venta de Inmuebles.	Rentas de Segunda Categoría en Venta de Inmuebles	Ventas de Inmuebles realizadas por personas naturales	Técnicas de Fiscalización
				Procedimientos de Fiscalización
				Identificación de posibles brechas de evasión.
				Cruce de información
	Determinar los Procedimientos de Auditoría Tributaria para rentas de segunda categoría en Venta de Inmuebles			Cumplimiento de Obligaciones.
Análisis Jurisprudencial de la Función Fiscalizadora en Rentas		Función Fiscalizadora	Inspección	Exhibición y/o presentación de



	de Segunda Categoría en Ventas de Inmuebles			documentos relacionados.
			Investigación	Equipamiento Informático
	Diseño y elaboración del Programa de Fiscalización		Control	Obtención de información, datos.
			Incentivos Tributarios	Posterior
<b>Diseño y tipo de investigación</b>	<b>Población, Muestra y muestreo</b>	<b>Procedimiento y procesamiento de datos</b>		
Enfoque: cualitativa	Población: Contribuyentes de Rentas de Segunda Categoría - Venta de Inmuebles	Técnicas de gabinete: fichaje, resumen, textuales, bibliográficas.		
Tipo: Aplicada				
Nivel: Descriptiva-Correlacional		Instrumentos: Análisis Documental		
Diseño: No experimental				

### ***3.9 Consideraciones éticas***

El presente trabajo de investigación toma en cuenta las consideraciones éticas cuyo fin es promover el adecuado cumplimiento de impuestos, en búsqueda del bien común y de la importancia de la obligación de los ciudadanos en su cumplimiento, de manera que favorece el crecimiento y sostenibilidad de un país, ante cualquier desastre, imprevisto o vulnerabilidad que atente al bienestar de la sociedad.

Por otro lado, la Administración desde su ética profesional ejercerá su facultad de justicia de acuerdo a la manifestación de riqueza, por lo que en Renta, pagará más el que tiene mayores ingresos que el que tiene menos ingresos.

#### IV. Resultados

##### ***4.1 Determinar las Técnicas de Auditoría Tributaria para Rentas de Segunda Categoría en Ventas de Inmuebles***

Las técnicas de auditoría son los métodos prácticos de investigación y prueba que utilizará el auditor tributario durante la ejecución de su auditoría tributaria de manera específica. A continuación, se presentan las técnicas que utilizará el auditor en la determinación de rentas de segunda categoría venta de inmuebles:

#### **TÉCNICAS DE VERIFICACIÓN PARA PERCEPTORES DE RENTAS DE SEGUNDA CATEGORÍA DEL IMPUESTO A LA RENTA – VENTA DE INMUEBLES**

**Tabla 3**

*Técnicas de Verificación ocular*

<b>TÉCNICAS DE VERIFICACIÓN OCULAR</b>		
<b>No.</b>	<b>TÉCNICA</b>	<b>MÉTODO</b>
1	COMPARACIÓN	Permitirá comparar los pagos realizados si corresponden a un solo inmueble o distintos inmuebles que califiquen como habituales.
2	OBSERVACIÓN	Permitirá observar ocularmente y cerciorarse si los pagos realizados corresponden a un solo inmueble o distintos inmuebles que califiquen como habituales.
3	INDAGACIÓN	Permitirá mediante averiguaciones directa durante la entrevista al contribuyente fiscalizado o terceras personas como a los compradores confirmar la realidad de los hechos.
4	ENTREVISTA	Permitirá efectuar cuestionarios de preguntas a los contribuyentes fiscalizados porque se ha solicitado su comparecencia.
<b>TÉCNICAS DE VERIFICACIÓN ESCRITA</b>		
<b>No.</b>	<b>TÉCNICA</b>	<b>MÉTODO</b>
5	ANALIZAR	Permitirá mediante un examen crítico, objetivo y minucioso separar los datos e informaciones encontradas y definir si el contribuyente fiscalizado le corresponde tributar como renta de tercera categoría.

6	CONFIRMAR	Permitirá confirmar mediante cruce de información con el comprador, notario, municipalidad y otros datos relevantes para determinar si el contribuyente fiscalizado le corresponde tributar como rentas de tercera categoría.
7	TABULAR	Permitirá analizar las diferentes datas obtenidas y confirmar si se trata de agrupar los datos obtenidos para poder llegar a conclusiones válidas sobre si el contribuyente fiscalizado le corresponde determinar su obligación tributaria como persona natural de segunda categoría o renta de tercera categoría.
8	CONCILIAR	Permitirá agrupar los datos obtenidos de diferentes fuentes y llegar a conclusiones válidas sobre la determinación del tributo del contribuyente fiscalizado.
<b>TÉCNICAS DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL</b>		
9	COMPROBACIÓN	Permitirá verificar la existencia, legitimidad y autenticidad de las operaciones realizadas.
10	CÁLCULO	Permitirá verificar la exactitud y corrección aritmética de las operaciones hasta determinar la base imponible y cálculo del impuesto determinado.
11	RASTREO	Permitirá hacer el seguimiento de las operaciones de venta realizada por el contribuyente de manera progresiva y así determinar la verdadera naturaleza de la operación.
12	REVISIÓN SELECTIVA	Permitirá si son muchos los datos tomar grupos homogéneos y las operaciones atípicas separarlas para una mayor investigación.
<b>TÉCNICAS DE VERIFICACIÓN FÍSICA</b>		
13	INSPECCIÓN	Permitirá apersonarse físicamente a los inmuebles vendidos por el contribuyente fiscalizado.

#### ***4.2 Determinar los Procedimientos de Auditoría Tributaria para Rentas de Segunda Categoría en Ventas de Inmuebles***

A continuación, se van a juntar las técnicas, para dar paso a los procedimientos que permitirán mejorar la verificación y de acuerdo con estos se establecerá el programa.

### **PROCEDIMIENTOS PARA MEJORAR LA VERIFICACIÓN PARA PERCEPTORES DE RENTAS DE SEGUNDA CATEGORÍA DEL IMPUESTO A LA RENTA – VENTA DE INMUEBLES**

**Tabla 4**

*Procedimientos de Auditoría Tributaria*

	<b>PRUEBAS DE CONTROL</b>	
<b>Objetivo 1</b>		
<b>Verificar la correcta obtención de los datos obtenidos</b>		
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>
1	Obtener data de fuentes externas.	
2	Obtener data de fuentes internas.	
<b>Objetivo 2</b>		
<b>Verificar la correcta valoración de los datos obtenidos</b>		
	<b>PROCEDIMIENTOS ANALÍTICOS</b>	
	<b>PROCEDIMIENTO</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>
3	Se verificará todos los pagos encontrados en el sistema con código 3021 - venta de inmuebles.	
4	Se verificará la información del PDT - Notarios.	
5	Se verificará la información del PDT - Predios.	
6	Se verificará la partida literal de registros públicos de los inmuebles vendidos.	
7	Se verificará los escritos presentados por el contribuyente fiscalizado dando respuesta a lo requerido.	
<b>Objetivo 3</b>		
<b>Verificar la correcta determinación de la base imponible</b>		
	<b>PROCEDIMIENTOS SUSTANTIVOS DE DETALLE</b>	

	<b>PROCEDIMIENTO</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>
8	Comparar los pagos efectuados con el movimiento del PDT - Notarios	
9	Comparar los pagos efectuados con el movimiento del PDT - Predios	
10	Observar y analizar los montos que figuran en las partidas literales de los inmuebles vendidos	
11	Indagar mediante un cuestionario al contribuyente fiscalizado sobre las operaciones realizadas durante la comparecencia.	
12	Efectuar el rastreo de las operaciones realizadas con la data interna y externa.	
13	Analizar los datos obtenidos para determinar el número de inmuebles vendidos en el ejercicio fiscal.	
14	Efectuar los cálculos preliminares de la determinación de la base imponible de los inmuebles vendidos.	
15	Confirmar mediante Registros Públicos sobre los inmuebles vendidos.	
16	Efectuar los cálculos preliminares de la determinación de la base imponible de los inmuebles vendidos.	
17	Emitir los requerimientos de sustentación de reparos	
18	Evaluar los descargos presentados.	
19	Emisión de valores de corresponder.	

4.3 Análisis Jurisprudencial de la Función Fiscalizadora

Figura 3

Resolución del Tribunal Fiscal, 2018

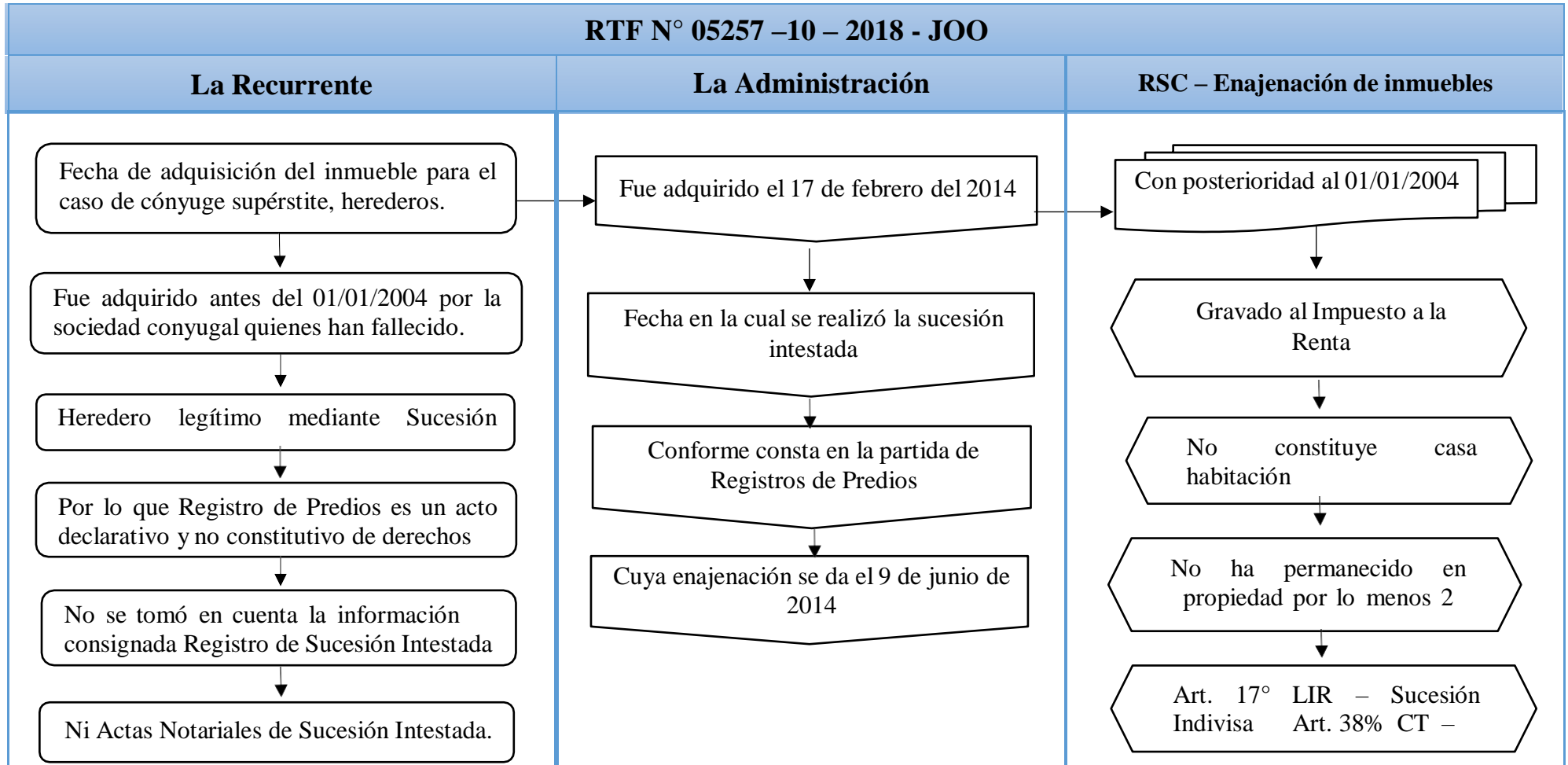
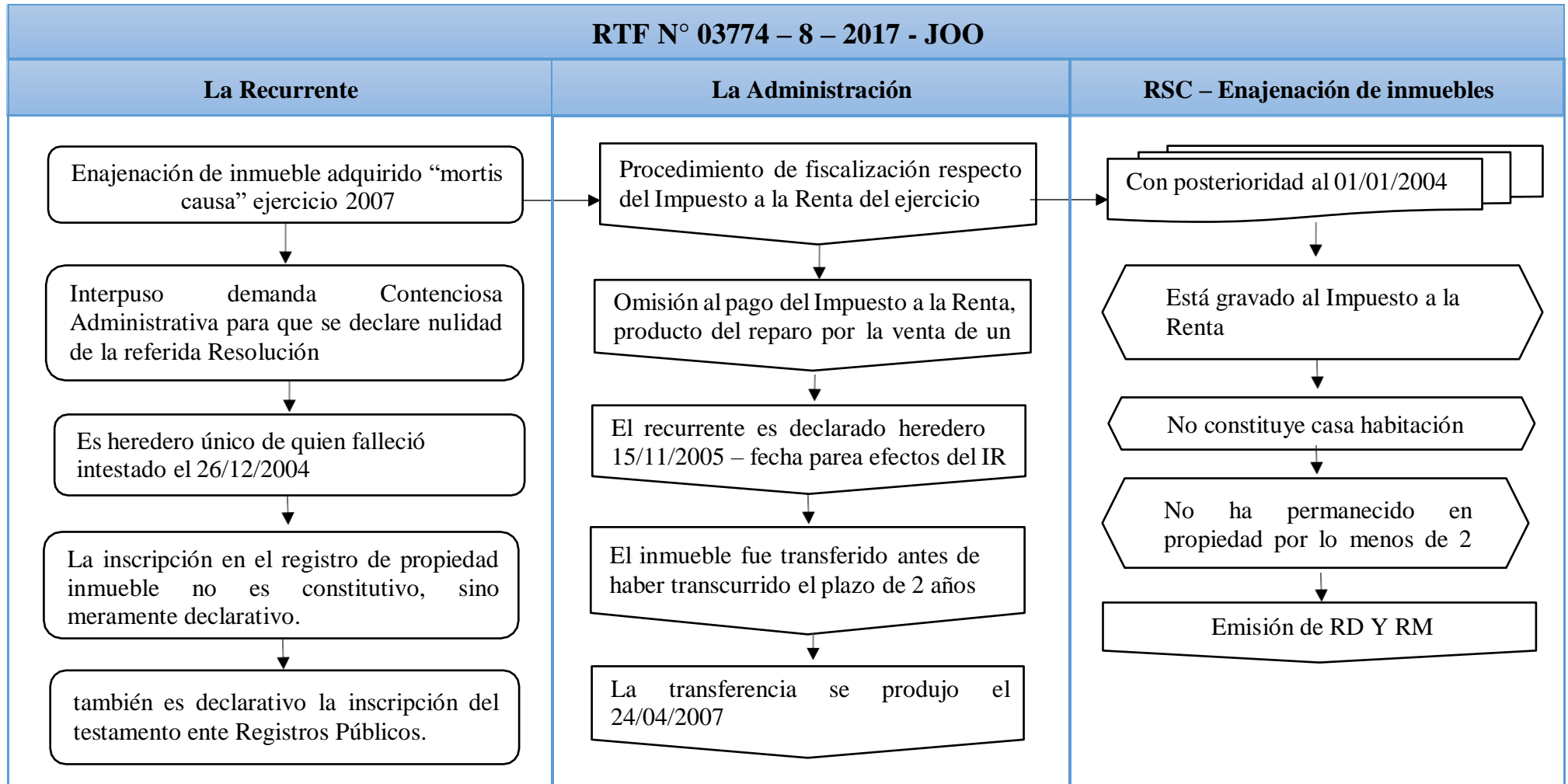


Figura 4

Resolución del Tribunal Fiscal, 2017





**Figura 5**

*Resolución del Tribunal Fiscal, 2016*

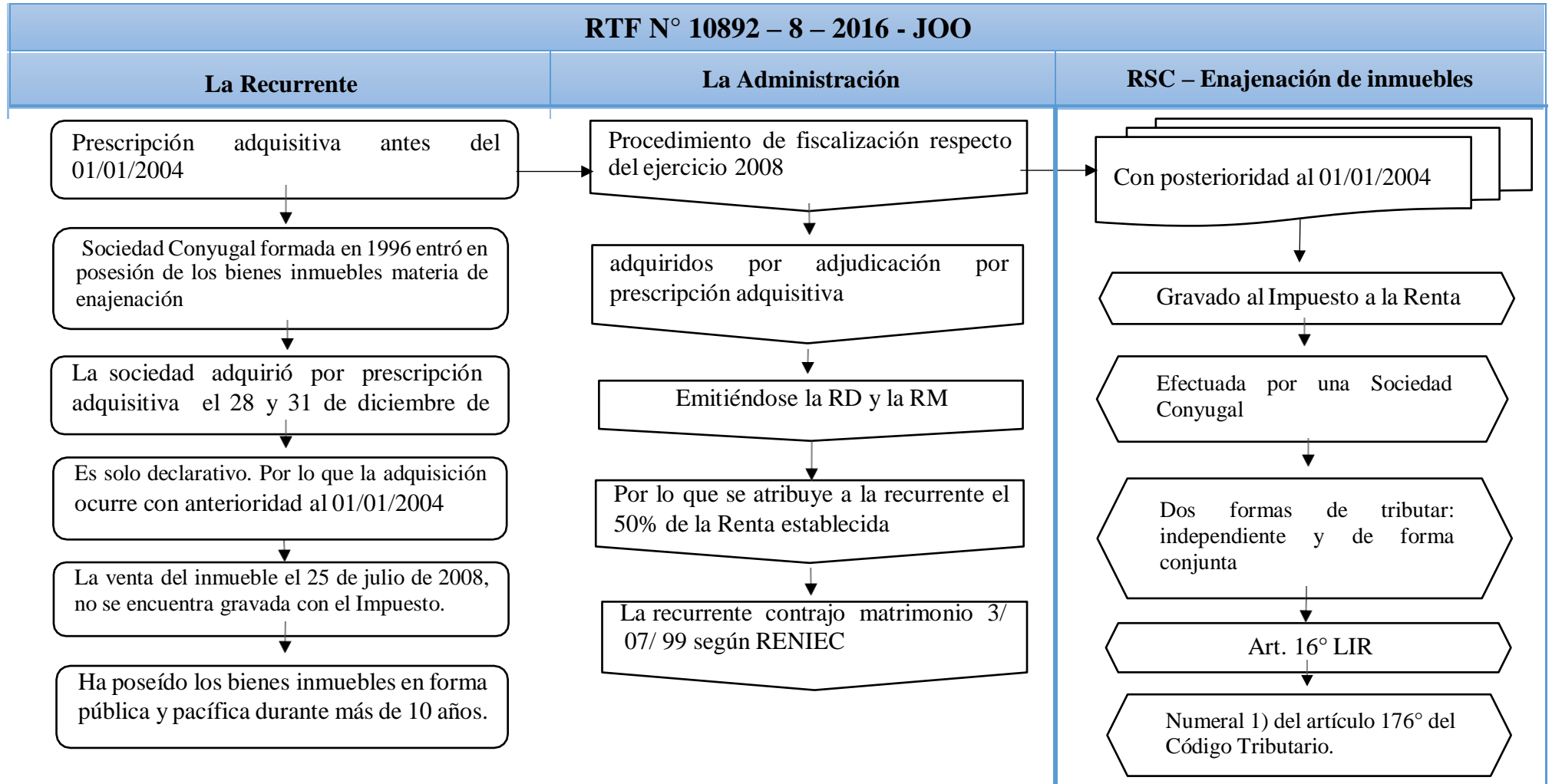
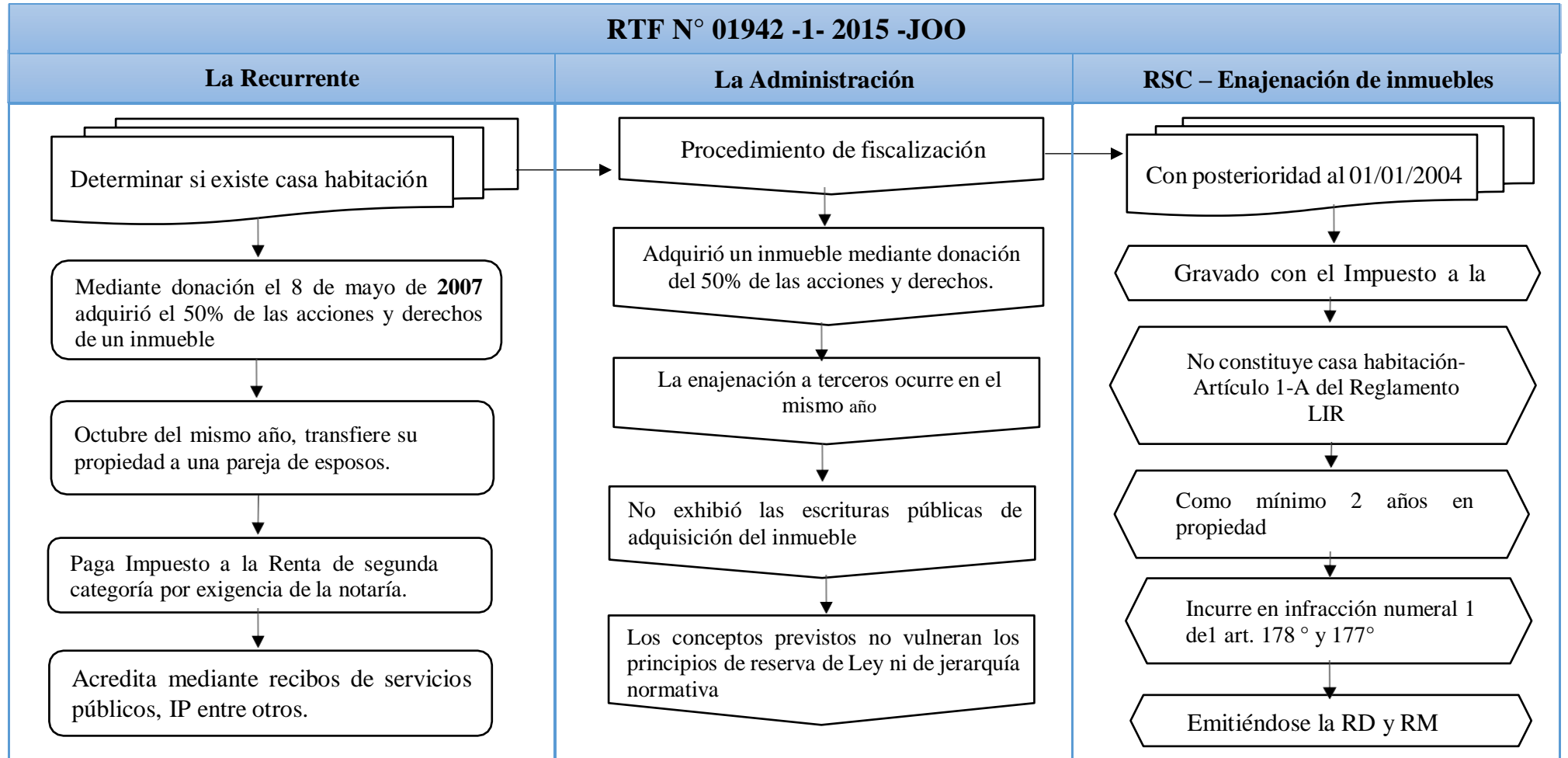


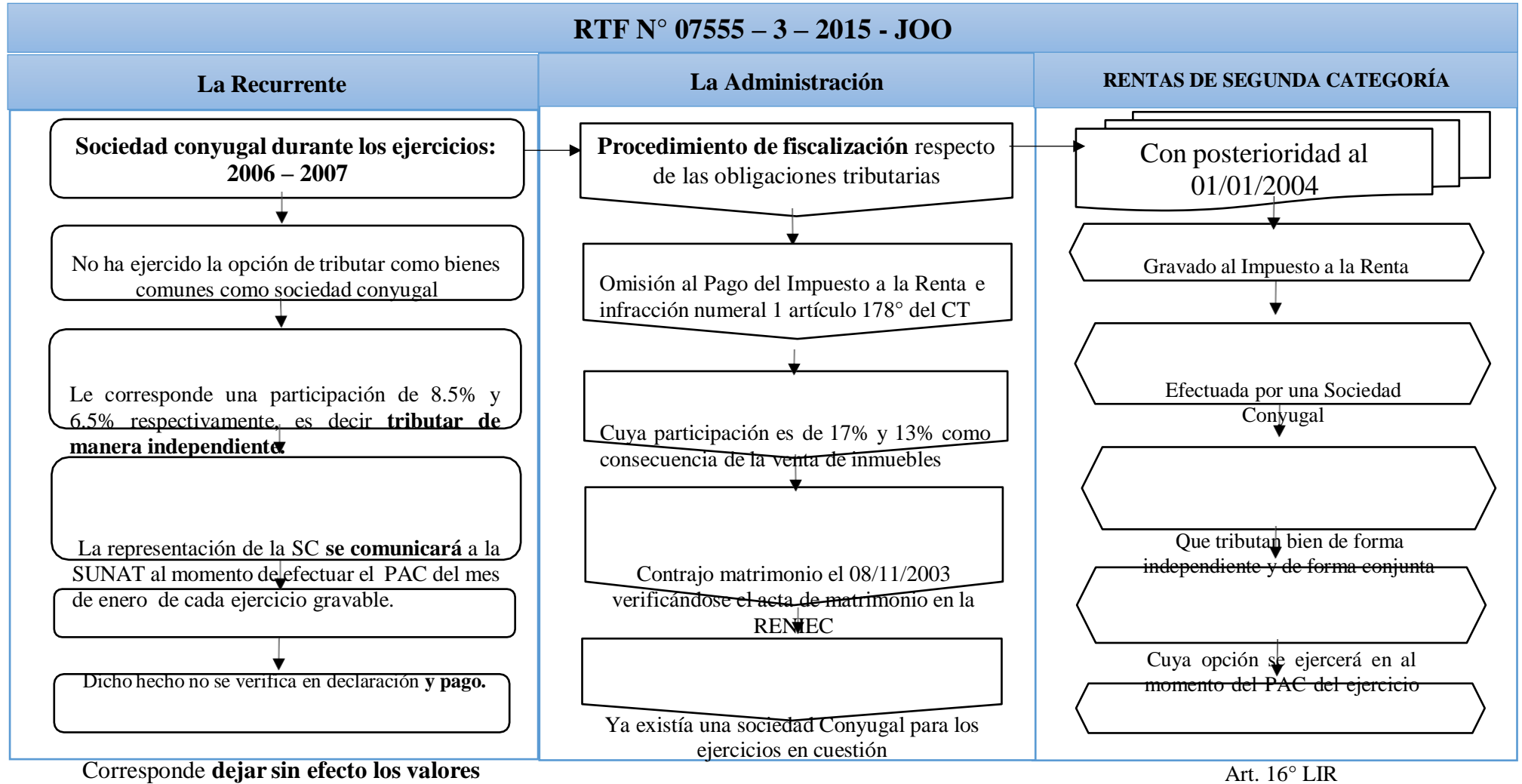
Figura 6

Resolución del Tribunal Fiscal, 2015



**Figura 7**

Resolución del Tribunal Fiscal, 2015



#### **4.4 Diseño y elaboración del Programa de Fiscalización**

##### **4.4.1 Objetivos**

###### a) Objetivo General

Fiscalizar a los perceptores de renta de segunda categoría de venta de inmuebles que presente inconsistencias en las operaciones declaradas o detectadas por fuentes internas y externas de la Administración Tributaria con la finalidad de verificar el cumplimiento tributario de dichos contribuyentes.

###### b) Objetivos Específicos

<b>INTERVINIENTES</b>	<b>OBJETIVOS</b>
PERSONAS NATURALES	Cerrar brecha de veracidad de ventas inmuebles - rentas de segunda categoría
NOTARIOS	Informar obligación de elaborar PDT Notarios Informar obligación solidaria notarios.
SUNAT	<p><b>Fuentes Internas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verificar PDT Notarios</li> <li>- Verificar PDT Predios</li> </ul> <p><b>Fuentes Externas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalidad (Catastro – Alcabala)</li> </ul>

##### **4.4.2 Bases Legales**

Decreto Supremo N.º 179-2004-EF y normas modificatorias - Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta.

Decreto Supremo N° 122-94-EF y normas modificatorias – Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

**INFORME N° 160-2019-SUNAT/7T0000****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D.S. N.° 179-2004 -EF, publicado el 8 de diciembre de 2004 y normas modificatorias.

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D.S N°. 122-94-EF, publicado el 21 de septiembre de 1994 y normas modificatorias.

Decreto Supremo N.° 086-2004-EF, que modifica el Reglamento de la LIR, publicado el 4 de julio de 2004.

**INFORME N.° 157-2019-SUNAT/7T0000****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N.° 179-2004-EF, publicado el 8 de diciembre de 2004 y normas modificatorias.

Decreto Supremo N.° 086-2004-EF, por el cual se cambió el Reglamento de la LIR, publicado el 4 de julio de 2004.

**INFORME N° 042-2017-SUNAT/5D0000****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante el D. S. N.° 179-2004-EF, publicado el 8 de diciembre de 2004 y normas modificatorias.

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.° 122-94-EF, publicado el 21 de septiembre de 1994.

Código Civil, cuya promulgación fue habilitada mediante Decreto Legislativo N.º 295, publicado el 25 de julio de 1984 y normas modificatorias.

**INFORME N.º 033-2014-SUNAT/5D0000**

**BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N.º 179-2004-EF, publicado el 8 de diciembre de 2004, y normas modificatorias.

**INFORME N.º 280-2006-SUNAT/2B0000**

**BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante el D. S. N.º 179-2004-EF, publicado el 8 de diciembre de 2004 y normas modificatorias.

Texto Único Ordenado del Código Tributario, aceptado mediante D. S. N.º 135-99-EF, publicado el 19 de agosto de 1999, y normas modificatorias (TUO del Código Tributario).

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado por el D. S. N.º 122-94-EF, publicado el 21 de septiembre de 1994 y normas modificatorias.

Decreto Supremo N.º 086-2004-EF, norma que rectifica el Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, publicado el 4 de julio de 2004.

**INFORME N.º 091-2012-SUNAT/2B0000**

**BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N.º 179-2004-EF, publicado el 8 de diciembre de 2004, y normas modificatorias

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N.° 122-94-EF, publicado el 21 de septiembre de 1994, y normas modificatorias.

**INFORME N° 058-2012-SUNAT/2B0000**

**BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N.° 179-2004-EF.

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, mediante D. S. N.° 122-94-EF.

Texto Único Ordenado del Código Tributario, aceptado mediante Decreto Supremo N.° 135-99-EF.

**INFORME N° 006-2012-SUNAT/2B0000**

**BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N.° 179-2004-EF, con fecha el 8 de diciembre de 2004, y normas modificatorias.

**INFORME N° 112-2010-SUNAT/2B0000**

**BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante el D. S. N.° 179-2004-EF, y normas modificatorias.

**INFORME N° 134-2009-SUNAT/2B0000****BASE LEGAL:**

Texto único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante el D. S. N° 179-2004-EF con fecha 8 de diciembre de 2004, y normas modificatorias.

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N° 122-94-EF, con fecha 21 de septiembre de 1994, y normas modificatorias.

Código Civil, promulgado mediante Decreto Legislativo N° 295, publicado el 25 de julio de 1984 y normas modificatorias.

Reglamento de Comprobantes de pago, aceptado mediante Resolución de Superintendencia N° 007-99/SUNAT, publicado el 24 de enero de 1999, y normas modificatorias.

Resolución de Superintendencia N° 014-2009/SUNAT, con la cual se dictan normas sobre los pagos con carácter definitivo del Impuesto a la Renta por rentas de segunda categoría por venta de inmuebles o derechos sobre los mismos, publicada el 23 de enero de 2009.

**INFORME N° 124-2009-SUNAT/2B0000****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N° 179-2004-EF, publicado el 8 de diciembre de 2004, y normas modificatorias.

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N° 122-94-EF, publicado el 21 de septiembre de 1994, y normas modificatorias.



**INFORME N° 111-2009-SUNAT/2B0000****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N° 179-2004-EF, con publicación de 8 de diciembre de 2004 y normas modificatorias.

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N° 122-94-EF, cuya publicación se dio el 21 de septiembre de 1994, y normas modificatorias.

**INFORME N° 125-2006-SUNAT/2B0000****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado (TUO) del Código Tributario, aceptado mediante Decreto Supremo N° 135-99-EF, con publicación del 19 de agosto de 1999, y normas modificatorias.

**INFORME N° 168-2005-SUNAT/2B0000****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N° 179-2004-EF, y normas modificatorias

Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aceptado mediante D. S. N° 122-94-EF y normas modificatorias,

Código Civil, promulgado mediante Decreto Legislativo N° 295 y normas modificatorias.

**PDT 3520 – Notarios****RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA N° 041-2012/SUNAT****BASE LEGAL:**

Decreto Supremo N° 135- 99-EF y normas modificatorias en relación al artículo 88° del Texto Único Ordenado del Código Tributario, faculta a la Administración determinar a los deudores tributarios cuya obligación será presentar la declaración tributaria por medios magnéticos.

Mediante Resolución de Superintendencia N° 138-99/SUNAT y normas modificatorias se aprobó el Reglamento para la presentación de la Declaración Anual de Notarios, así como el medio informático desarrollado por la SUNAT para el registro de la información de aquella, llamada Programa de Declaración Telemática de Notarios (PDT de Notarios).

Mediante Resolución de Superintendencia N° 041- 2012/SUNAT se aprobó el PDT de notarios, Formulario Virtual N° 3520 – versión 3.3.

**Resolución de Superintendencia N° 087-2010/SUNAT****BASE LEGAL:**

Texto Único Ordenado Del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 135-99 EF y normas modificatorias, dispone a los notarios la obligación de comunicar y proporcionar a la Administración los informes suspicaces de originar obligaciones tributarias de acuerdo al conocimiento durante el ejercicio de sus funciones, y bajo las condiciones que determine la Administración.

Mediante Resolución de Superintendencia N° 138-99/SUNAT y normas modificatorias se aprobó el Reglamento para la presentación de la Declaración Anual de Notarios.

Resolución de Superintendencia N° 053-2007/SUNAT se aprobó el PDT de notarios, Formulario Virtual N° 3520 – versión 3.1, a ser utilizado para la elaboración y presentación de la declaración en mención.

Decreto Supremo N° 313 – 2009- EF que reemplazó el artículo 53° - B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N° 122-94- EF y normas modificatorias, a fin de adecuar las reglas aplicables en la enajenación de los inmuebles o derechos sobre los mismos a las modificaciones introducidas por el Decreto Legislativo N°972.

### **Resolución de Superintendencia N° 155 – 2005/SUNAT**

#### **BASE LEGAL:**

El artículo 88 del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aceptado mediante D. S. N° 135-99-EF y normas, modificatorias, facultando a la Administración determinar a los deudores tributarios de presentar la declaración tributaria por medios magnéticos.

Resolución de Superintendencia N° 138-99/SUNAT mediante el cual se aprobó el Reglamento para la presentación de la Declaración Anual de Notarios, así como el Programa de Declaración Telemática de Notarios (PDT de Notarios) en el que se debe realizar la declaración tributaria en mención.

**PDT 3530- Predios****Resolución de Superintendencia N° 110 – 2016/SUNAT****BASE LEGAL:**

D. S. N.° 085-2003-EF que establece la obligación a los adquirentes de predios de exhibir anualmente ante la Administración la Declaración de Predios señalando aquéllos que se encuentren en su patrimonio al 31 de diciembre de cada año, así como información relativa a dichos predios.

Mediante Resolución de Superintendencia N.° 190-2003/SUNAT y normas modificatorias se dictan las normas complementarias para la presentación de la Declaración de Predios a que se refiere el Decreto Supremo N.° 085-2003-EF; que el artículo 10° de la referida resolución de superintendencia señala la información, relativa al sujeto obligado y los predios a declarar, que contendrá la Declaración de Predios; que asimismo, el artículo 13° de la citada resolución de superintendencia aprueba el PDT PREDIOS – Formulario Virtual N.° 3530 y el Formulario Virtual N.° 1630, a través de los cuales se presentará la Declaración de Predios.

**Resolución de Superintendencia N° 125 – 2011/SUNAT****BASE LEGAL:**

Decreto Supremo N° 085-2033-EF y normas modificatorias.

Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT y normas modificatorias.

**Resolución de Superintendencia N° 167 – 2005/SUNAT****BASE LEGAL:**

Decreto Supremo N° 085-2003-EF fijó la obligación de los adquirentes de predios de presentar anualmente ante la Administración la Declaración de Predios indicando aquéllos que se encuentren en su patrimonio al 31 de diciembre de cada año, así como información relativa a dichos predios.

**Resolución de Superintendencia N° 190 -2003/SUNAT****BASE LEGAL:**

Mediante D. S. N° 085-2003-EF se determina que los propietarios de predios de deberán presentar anualmente ante la SUNAT la Declaración de Predios precisando aquellos que se encuentren en su patrimonio al 31 de diciembre de cada año, así como la información de dichos predios.

El artículo 88° del Texto Único Ordenado (TUO) del Código Tributario, aceptado mediante D. S. N° 135-99-EF y normas modificatorias, faculta a la Administración Tributaria a establecer para determinados deudores la obligación de presentar la declaración tributaria por transferencia electrónica, según las condiciones que se señalen para tal efecto.

### 4.4.3 Cronograma de Programación

**Tabla 5**

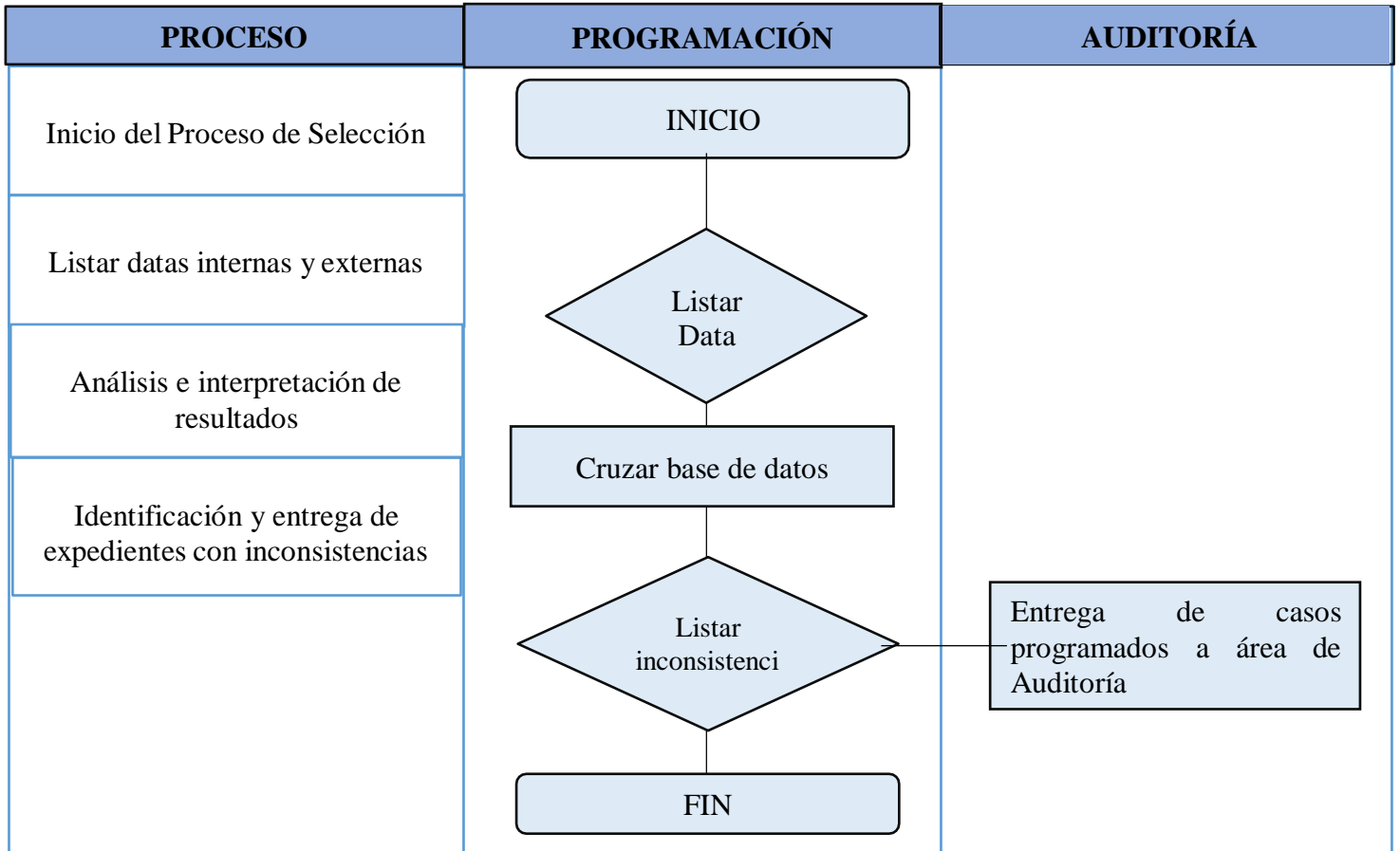
*Cronograma de Programación*

MODELO DE CRONOGRAMA DE PROGRAMACIÓN DE CASOS SEGUNDA CATEGORÍA								
VENTA DE INMUEBLES - IMPUESTO A LA RENTA								
No.	ÁREA	TIPO DE ACTIVIDAD	RECURSOS	DÍA 1	DÍA 2	DÍA 3	DÍA 4	DÍA 5
1	PROGRAMACIÓN	Listar contribuyentes que declaran y pagan impuesto a la renta segunda categoría - venta de inmuebles	Sistemas internos					
2	PROGRAMACIÓN	Listar contribuyentes que declaran PDT Predios	Sistemas internos					
3	PROGRAMACIÓN	Listar contribuyentes que declaran venta de inmuebles PDT - Notarios	Sistemas internos					
4	PROGRAMACIÓN	Cruzar base de datos - Detectar inconsistencias	Sistemas internos					
5	PROGRAMACIÓN	Elaborar comunicaciones a contribuyentes con inconsistencias para su regularización inductiva	Sistemas internos					
6	PROGRAMACIÓN	Elaborar comunicaciones a contribuyentes con inconsistencias significativas para auditoria	Sistemas internos					
7	PROGRAMACIÓN	Entrega de casos programados a Área de Fiscalización	Operativo					
8	AUDITORÍA	Entrega de Acciones inductivas programadas a auditores	Sistemas internos					
9	AUDITORÍA	Entrega de Auditoria programadas a auditores	Sistemas internos					

#### 4.4.4 Flujoograma de Proceso de Selección

**Figura 8**

*Detalle del proceso de selección*



4.4.5 Áreas Intervinientes

Figura 9

Áreas Intervinientes





Se sabe que un diseño es un plan que define qué medidas se tomará en el curso de un proceso. Donde se establecen los fundamentos de la misma, los objetivos, los elementos implicados para la ejecución del programa.

La elaboración de este diseño de fiscalización tiene como propósito fundamental responder al por qué se está realizando el programa, de tal manera, que asegure el manejo eficiente de los mecanismos implicados.

Tal es el caso, en rentas de segunda categoría en ventas de inmuebles para aumentar su recaudación. Es importante, establecer lo que se desea obtener, los medios a utilizar (él cómo), así como todos los intervinientes involucrados para lograr los beneficios esperados a la hora de su ejecución.

Al respecto, en este diseño se especifican e identifican a los intervinientes, la programación de casos, las áreas, los procesos y la ruta a seguir aplicando técnicas y procedimientos tributarios.

#### ***4.4.6 Programa de Fiscalización***

### **PROGRAMA DE FISCALIZACIÓN PARA RENTAS DE SEGUNDA CATEGORÍA EN VENTA DE INMUEBLES**

El Programa de Fiscalización para Rentas de Segunda Categoría en Venta de Inmuebles tiene como objetivo determinar la correcta base imponible declarada por los contribuyentes y determinar bases imponibles no declaradas.

El programa está dividido en las siguientes partes:

- Programa relacionado con la presentación de las declaraciones juradas.
- Programas relacionados con el ingreso.
- Programas relacionados con el Costo Computable.

a) PROGRAMA RELACIONADO CON LA PRESENTACIÓN DE LAS  
DECLARACIONES JURADAS

Objetivo: Verificar la oportuna presentación de las declaraciones juradas.

**Tabla 6**

*Verificación de las declaraciones presentadas*

<b>PROCEDIMIENTOS</b>	<b>BASE LEGAL</b>	<b>RTF P/T</b>	<b>HECHA POR</b>	<b>FECHA: INICIO/TÉRMINO</b>	<b>HORAS TOTALES</b>
1. Verificar si se encuentra omiso a la presentación de alguna declaración jurada.	Numeral 1 del artículo 176 del D. S. 133 - 2013 -EF/TUO Código Tributario.				
2. Verificar si presenta la declaración jurada dentro de los plazos establecidos.	Numeral 2 del artículo 176 del D. S. 133 - 2013 -EF/TUO Código Tributario.				
3. Verificar si se ha presentado declaraciones juradas incompletas o no conformes con la realidad.	Numeral 3 y 4 del artículo 176 del D. S. 133 - 2013 -EF/TUO Código Tributario.				
4. Verificar si ha presentado más de una declaración rectificatoria relativa al mismo tributo y periodo tributario.	Numeral 5 del artículo 176 del D. S. 133 - 2013 -EF/TUO Código Tributario.				
5. Verificar si ha presentado declaraciones sin tener en cuenta los lugares que establezca la Administración Tributaria.	Numeral 7 del artículo 176 del D. S. 133 - 2013 -EF/TUO Código Tributario.				

## b) PROGRAMA RELACIONADO CON EL INGRESO

Objetivo: Verificar el registro oportuno y el correcto derecho al crédito fiscal.

**Tabla 7**

*En relación con el ingreso*

<b>PROCEDIMIENTOS</b>	<b>TIPO</b>	<b>REF P/T</b>	<b>H/ P</b>	<b>FECHA I/T</b>	<b>HORAS TOTALES</b>
<b>INGRESOS</b>					
1. Verificar que las fechas de los hechos gravables sean posteriores al ejercicio 2003.	Procedimiento tributario.				
2. Verificar hechos gravables relacionados con venta de cocheras y depósitos para excluirlos de la base imponible.	Procedimiento tributario.				
3. Verificar comunicaciones de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría – Venta de inmuebles.	Procedimiento tributario.				
4. Verificar la fecha de adquisición en que se dictó la sucesión intestada para determinar hechos gravables.	Procedimiento tributario.				
5. Verificar la fecha de adquisición en que se dictó sentencias de divorcio relacionada con hechos gravables.	Procedimiento tributario.				
6. Verificar ingresos no declarados con la PDT Notarios por venta de inmuebles.	Procedimiento tributario.				
7. Verificar disminución de inmuebles declarados con	Procedimiento tributario.				

la PDT Predios y cruzarlo PDT notarios.					
8. Verificar ingresos declarados de la data de Municipalidad del Impuesto de Alcabala.	Procedimiento tributario.				
9. Verificar la fecha de sentencia judicial sobre casos relacionados por trámites de prescripción adquisitiva de dominio ante el poder judicial.	Procedimiento tributario.				
10. Conciliar el monto declarado mensual con los documentos sustentatorios.	Procedimiento tributario.				
11. Calcular total del ingreso según la información propia y de terceros y cruzarlo con la declaración Declaración Jurada presentada.	Procedimiento tributario.				
12. Verificar que los ingresos no sean inferiores a la base imponible declarada de ingresos.	Procedimiento tributario.				

## c) PROGRAMA RELACIONADO CON EL COSTO COMPUTABLE

Objetivo: Verificar la correcta deducción del costo computable

**Tabla 8**

*En relación con el Costo Computable*

PROCEDIMIENTOS	TIPO	REF P/T	H/ P	FECHA INICIO/ TÉRMINO	HORAS TOTALES
1. Cruzar el monto consignado en la declaración jurada con el documento fuente que sustente el costo computable.	Procedimiento tributario.				
2. Verificar la diferencia que no coincida del costo computable declarado y cruzarlos con los documentos sustentatorios.	Procedimiento tributario.				
3. Verificar el tipo de cambio utilizado en operaciones con moneda extranjera.	Procedimiento tributario.				
4. Verificar el costo computable cuando se trata de operaciones relacionadas con sucesión indivisa (herederos).	Procedimiento tributario.				
5. Verificar el costo computable cuando se trata de operaciones relacionadas con sentencias de divorcio.	Procedimiento tributario.				
6. Verificar la correcta base imponible del costo computable.	Procedimiento tributario.				

## V. Discusión

La Administración Tributaria de nuestro país goza de amplias facultades, dentro de ellas está la función fiscalizadora con el fin de desempeñar plena y eficazmente sus funciones y obligaciones de control y verificación. Por el Principio de Buena Fe acepta lo que el contribuyente manifiesta mediante sus declaraciones juradas. Sin embargo, la Administración Tributaria mediante la facultad fiscalizadora tiene la potestad de ejercer el Principio de control posterior para verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y sustanciales. De esta manera busca generar riesgo y disminuir las brechas de incumplimiento tributario.

Actualmente la Administración no cuenta con herramientas eficaces que permitan la determinación y fiscalización de operaciones relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles por parte de personas naturales. Como bien sabemos la función fiscalizadora comprende la inscripción, investigación y control tributario.

Desde esta perspectiva encontramos a Díaz y Rodríguez (2015) donde nos hablan de la realidad existente acerca del control fiscal, proponiendo un sistema estratégico para optimizar el proceso de recaudación sobre el impuesto del inmueble urbano que permita fortalecer el sistema actual. Tal es así, que se proponen llevar a cabo acciones de mejora para la recaudación aportando lineamientos para mejorar el proceso, debido a que no hay claridad de los procedimientos para efectuar la recaudación.

La Administración Tributaria bajo su potestad fiscalizadora puede ejercer acciones de control para este tipo de rentas materia de estudio y como puede verse el programa propuesto es una guía que puede seguir, cuyo objetivo es reducir la brecha de evasión en este tipo de actividades generadoras de Renta de Segunda Categoría para personas naturales.

Bajo este mismo enfoque, Rodríguez y Suarez (2017) nos mencionan sobre el análisis tributario cuando se enajena bienes raíces por parte de personas naturales y que mediante la promulgación de Leyes, reglamentos o en su defecto modificaciones permiten recaudar más impuesto para el Estado. En esta misma línea lo menciona la Ley del Impuesto a la Renta en su Trigésimo quinta disposición final cuando se refiere acerca de las ganancias de capital devengadas a partir del 1.1.2004 generado por la enajenación de inmuebles.

Por otro lado, es importante resaltar la responsabilidad solidaria que debe existir por parte de los notarios para con la Administración al momento de exigir el comprobante de pago del impuesto antes de elevar a Escritura Pública, del mismo modo en la verificación documental siendo esta pertinente y necesaria para la elaboración de los contratos de compra y venta de bienes inmuebles por parte de personas naturales en esta instancia debido a que se realiza de manera superficial como lo sostienen en su investigación Arauco y Montero (2015).

Adicionalmente, es importante determinar la habitualidad al vender propiedades realizadas por personas naturales y las obligaciones que genera esta condición en materia tributaria como lo mencionan Camapaza y Mamani (2017).

Ispilco (2019) muestra la problemática existente acerca de la influencia positiva de la fiscalización como mecanismo de control tributario por parte de la Administración relacionándola con otras variables para que los contribuyentes registren sus operaciones sin buscar algún motivo de evasión.

Finalmente, cabe ejemplificar lo que precisa Suclupe (2017) cuando afirma que un programa de fiscalización para perceptores de rentas permite detectar incumplimiento tributario, de esta manera ayudará a la Administración Tributaria a reducir la evasión y así incrementar el ingreso recaudado a favor del Estado.

Como se ha precisado anteriormente el cumplimiento de las obligaciones tributarias no solo está referido al pago de los tributos sino también a la forma en como los contribuyentes deben cumplir dicha obligación. Según Aguilar (2014) nos dice “Auditoría del Cumplimiento de las Obligaciones Formales y Sustanciales”, realizada por la propia Administración Tributaria, para lo cual se ayuda de técnicas y procedimientos especialmente diseñados y estructurados para tal fin, requiriendo para ello la exhibición de documentos e información correspondiente y realizando cruce de información.

Hoy en día tales cruces de información se han ido sistematizando para lo cual la Administración Tributaria puede consultar directamente las operaciones de las personas naturales en los diferentes registros autorizados, así como contar tanto de información de PDT notarios y PDT predios para la renta de segunda categoría en venta de inmuebles.

Por otro lado, nuestro Código Tributario establece que en nuestro país la facultad de fiscalización de la Administración Tributaria se ejerce en forma discrecional, para lo cual esta entidad puede realizar labores de inspección, investigación y control del cumplimiento de obligaciones tributarias, incluso de aquellos sujetos que gocen de inafectación, exoneración o beneficios tributarios.

Por ello, corresponde a la Administración aplicar técnicas y /o procedimientos de auditoría tributaria necesarios que guíen el curso de las operaciones en función de sus objetivos mediante el programa de fiscalización de la mano de la Normatividad Tributaria.



## **VI. Conclusiones**

1. Un programa de Fiscalización se encuentra directamente relacionado con la función fiscalizadora y permite cerrar las brechas de incumplimiento de manera simplificada y con las tareas listas para ejecutar.
2. Las técnicas de Auditoría permiten al auditor tributario utilizar los métodos más eficaces para obtener información necesaria y útil para los fines de fiscalización tributaria.
3. Los procedimientos de auditoría deben ajustarse tanto al objetivo trazado como de la información con la que dispone. Para ello, se abastece de fuentes de evidencia que le permite contrastar información, tanto de las declaraciones juradas pago y de todos los registros necesarios como de los programas Declaración Telemática de Notarios y de Predios que constituyen fuente de información valedera para encontrar de forma sistemática las inconsistencias de los inmuebles enajenados.
4. La Administración Tributaria dentro de los alcances permitidos por ley en el código tributario Artículo 62° tiene la potestad de realizar esta función de fiscalización con la finalidad de salvaguardar los intereses del Estado.

## **VII. Recomendaciones**

1. Para elaborar un programa de fiscalización o cualquier otra estrategia tributaria cuya finalidad es detectar incumplimiento, es necesario contar con la aplicación de las técnicas de auditoría tributaria como mecanismos de control porque son acciones necesarias y fundamentales que agilizan la función de los agentes fiscalizadores a la hora de iniciar la verificación de lo declarado y lo no declarado por parte de los contribuyentes.
2. Los procedimientos de Auditoría Tributaria deben ser los apropiados para cada situación materia de evaluación, orientada hacia la verificación de la evidencia y de esta manera llevar a cabo el examen mediante los cruces de información de los diferentes tipos de Renta, así como la evaluación directa de los perceptores.
3. Se debe fortalecer el ejercicio de la función fiscalizadora aplicando estrategias que le permitan optimizar sus funciones para evitar en la medida dilatar los procesos como consecuencia de mala praxis que se reflejan en las apelaciones por parte de los contribuyentes hacia la Administración Tributaria para optimizar los resultados emitidos por la Administración.
4. La utilización de un Programa puede servir tanto para sumar acciones o como complemento para que la Administración Tributaria identifique los agentes evasores de la misma forma incrementar la recaudación de los impuestos para rentas de segunda categoría en venta de inmuebles por parte de personas naturales.

## VIII. Referencias

- Agencia peruana de noticias *Andina* (2019, 7 de enero). Noticias Nacionales. <https://andina.pe/agencia/noticia-peru-compra-inmuebles-crece-el-2019-y-acumula-tres-anos-expansion-780607.aspx>
- Aguilar, H. (2014). *Fiscalización Tributaria. Cómo Afrontarla Exitosamente*. Entrelíneas.
- Alva, M. (2012, primera quincena de febrero). El Impuesto a la Renta y las Teorías que Determinan su Afectación. *Actualidad Empresarial*, (249), I-1, I-2.
- Alva, M. (2020, 14 de octubre). La fiscalización parcial electrónica: Aplicación en el caso de las personas naturales. *Actualidad empresarial*, (456), I-1, I-5.
- Arauco, J. & Montero, J. (2017). *Verificación documental para la elaboración de contratos de compraventa de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca-2017* (Tesis Pregrado). Universidad Peruana Los Andes, Huancayo, Perú. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/674>
- Bahamonde, M. (2012). *Aplicación práctica de la Ley del Impuesto a la Renta. Personas naturales y empresas*. El Búho E.I.R.L.
- Basilio, C (s,f). Expediente electrónico en el procedimiento fiscalización -SIEV. *Actualidad empresarial*.
- Bernal, F. (2008, segunda quincena de octubre). Los Papeles de Trabajo Objetivos e Importancia. *Actualidad Empresarial*, (169), VIII-1, VIII-2.
- Vargas, V. & León, M. (1999). *Auditoría Tributaria*. El Pacífico.
- Camapaza, M. & Mamani, Y. (2017). *La situación Tributaria de la habitualidad en la venta de inmuebles realizada por personas naturales en el distrito de Santiago - Cusco, en el periodo 2016* (Tesis Pregrado). Universidad Andina del Cusco, Cusco, Perú. <https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/1561>
- Castillo, A., Meléndez, P & Castillo, M. (2010, primera quincena de enero). Régimen Cédular Versus Régimen Global: Dilema Entre Eficiencia y Equidad. *Actualidad Empresarial*, (198), I-2, I-3.

- Chulca, E. (2014, diciembre). El Impuesto a la Renta en la enajenación de Inmuebles efectuada por personas naturales. *Derecho y Sociedad*, (43), 81-87. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12560/13118>
- Congreso del Perú (2019). Poder Legislativo. Código Civil, aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295, y sus modificatorias.
- Decreto Legislativo N° 774. (21 de setiembre de 1994). Por medio del cual se han dictado normas reglamentarias que la regulan el Impuesto a la Renta mediante Decreto Supremo N° 122-94-EF. Lima: Congreso de la República. <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/reglamento.html>
- Decreto Legislativo N° 774. (8 de diciembre de 2004). Por medio del cual se aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta mediante Decreto Supremo N° 179-2004-EF. Lima: Congreso de la República. <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/tuo.html#>
- Decreto Legislativo N° 816. (21 de abril de 1996). Texto Único Ordenado del Código Tributario mediante Decreto Supremo N° 135 -99-EF. Lima: Congreso de la República. <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00816.pdf>
- Díaz, A. & Rodríguez, G. (2015). *Estrategias gerenciales para optimizar el proceso de recaudación del impuesto sobre el inmueble urbano en la alcaldía de Valencia, Estado Carabobo* (Tesis Pregrado). Universidad de Carabobo, Venezuela.
- Gómez, A. (2010). *Fiscalización Tributaria. Cómo afrontarla exitosamente*. Lima, Perú: El Búho E.I.R.L.
- Hernández, L. (2013). La Habitualidad en la enajenación de inmuebles y el Impuesto a la Renta. *Themis* 64, 77-78. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5110374>
- Hernández, S; Fernández, C & Baptista, L (2014). *Metodología de la Investigación*. 6ta edición, McGraw-Hill, Interamericana Editores, México.
- Instituto Pacífico (s. f). *Fiscalización y Procedimientos Contenciosos Tributarios*. Actualidad Empresarial.

- Instituto Pacífico (s. f). *Ganancia de Capital: Persona natural. Actualidad Empresarial*.
- Ispilco, S. (2019). *La Fiscalización como mecanismo de control tributario adoptado por la Sunat y la toma de decisiones en el manejo contable de los contribuyentes del sector minero del distrito de Cajamarca 2017* (Tesis Posgrado). Universidad Nacional de Cajamarca, Perú.
- Ministerio de Economía y Finanzas, Gobierno del Perú. (2020). *Resoluciones del Tribunal Fiscal*. <https://www.mef.gob.pe/es/jurisprudencia/busquedas-de-precedentes-jurisprudenciales>
- Morales, J. & Matos, A. (2010). *Fiscalización Tributaria: Sustento de Operaciones*. Tingo S.A
- Nima, E. (2013). *Fiscalización Tributaria. Enfoque legal*. El Búho E.I.R.L.
- Resolución de Superintendencia N° 138-99/SUNAT. Reglamento para la Declaración Anual de notarios.
- Rodríguez, M. & Suárez, K. (2017). *Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el impuesto a las ventas y servicios como en el impuesto a la renta* (Tesis Pregrado). Universidad del Bio – Bio. Chillán, Chile.
- Suclupe, R. (2017). *Propuesta de un Programa de Fiscalización para perceptores de Rentas de primera categoría del Impuesto a la Renta a estudiantes Usat, 2016 II – Chiclayo*. (Tesis Pregrado). Universidad Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú.
- Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (2020). *Rentas de Segunda Categoría-Venta de inmuebles*. <https://orientacion.sunat.gob.pe/impuesto-a-la-renta-personas>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (2020). *Informes Rentas de Segunda Categoría*. <https://orientacion.sunat.gob.pe/informes-sunat-rentas-de-segunda-categoria>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (2020). *Acciones de fiscalización*. <https://orientacion.sunat.gob.pe/acciones-de-fiscalizacion-personas2>

Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (2020). *Cartilla de Instrucciones Rentas de Personas Naturales*.  
[https://renta.sunat.gob.pe/sites/default/files/inline-files/Cartilla%20Instrucciones%20Personas\\_2.pdf](https://renta.sunat.gob.pe/sites/default/files/inline-files/Cartilla%20Instrucciones%20Personas_2.pdf)

Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (2020). *Estadísticas y Estudio*. <http://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/ingresos-recaudados.html>

Velásquez, J, Zorrilla, Ch & Argandoña, M. (2015). La Contraloría General de la República. *Guía Técnicas de Auditoría*. Obtenido de Archivo PDF:  
[https://doc.contraloria.gob.pe/libros/2/pdf/Guia\\_Tecnicas\\_Auditoria.pdf](https://doc.contraloria.gob.pe/libros/2/pdf/Guia_Tecnicas_Auditoria.pdf)

**IX. Anexos****Anexo N° 01****INFORMES DE LA SUNAT****INFORME N° 160-2019-SUNAT/7T0000****SUMILLA:**

Vinculación por la venta de cualquier inmueble que no es casa habitación, ejecutada por un sujeto natural que no genere actividad empresarial, por medio de un contrato de compraventa como lo menciona el artículo 1583° del Código Civil, en el cual se acordó el pago en 6 cuotas, por lo cual dicho ingreso está gravado al impuesto a la Renta de Segunda Categoría:

1. El enajenante debería pagar el impuesto al mes siguiente en que se perciba cada cuota, excepto que el importe percibido sea menor al costo computable del inmueble, cuya cuantía resulte con lo dispuesto en el inciso c) del artículo 11° del Reglamento de la LIR.
2. El notario deberá reclamar el comprobante de pago del impuesto como requisito previo antes de elevarlo a escritura pública el contrato de venta, excepto que el importe de la(s) cuota(s) percibida(s) a dicha fecha sea de menor costo al de la de adquisición.

**INFORME N.° 157-2019-SUNAT/7T0000****SUMILLA:**

Las ganancias logradas por ventas de cualquier inmueble cuyos derechos han sido adquiridos en dos instantes diferentes por la misma persona natural. Es decir, la primera compra con

anterioridad al 1 de enero de 2004 y posterioridad a esa fecha, no se hallan gravados con el impuesto a la renta.

**INFORME N.º 042-2017-SUNAT/5D0000**

**SUMILLA:**

Las relacionadas con la habitualidad en la enajenación de bienes inmuebles ejecutados por una persona natural, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que decidieron tributar como tal:

1. En referencia al cálculo en la transferencia de inmuebles como lo indica el artículo 4º de la LIR, cuya finalidad es comprobar la realidad de la habitualidad, se procederá a tomar las no inscritas en registros públicos, como aquellas ejecutadas mediante documento privado y a su vez, comprendan una obligación de transferencia sea por medio oneroso y no esté en alguno de los supuestos del último párrafo de dicho artículo.
2. Si cualquier notario público resuelve que dicha operación origina habitualidad, no podrá obligarle a la cancelación del impuesto a la renta de tercera categoría o que modifique su ficha RUC como tal. Lo que, si comunicará que el enajenante no se halla al pago definitivo del impuesto, pero para Renta de segunda categoría por venta de inmuebles y derechos sobre los mismos para proceder archivar anexando el formulario registral.

**INFORME N.º 033-2014-SUNAT/5D0000**

**SUMILLA:**

En la situación de personas naturales dueñas de cualquier lote, que enajena en diversas ocasiones parte de su derecho de propiedad sobre éste a diferentes adquirientes durante el mismo ejercicio gravable, se configurará habitual desde la tercera venta, en conformidad con



los artículos 2 ° y 4 ° de la LIR. En definitiva, la renta que se genere desde de la tercera venta, siendo solo parte del derecho de propiedad constituirán renta de tercera categoría.

### **INFORME N° 280-2006-SUNAT/2B0000**

#### **SUMILLA:**

1. El derecho a pagar el 0.5% del valor de enajenación del inmueble o los derechos sobre el mismo con naturaleza de pago a cuenta por el Impuesto a la Renta de segunda categoría deriva incluso si el bien inmueble fue adquirido gratuitamente desde del 1 de enero de 2004.
2. En el caso de aportes de inmuebles para la constitución de empresas o aumento de capital debe ejecutarse con el pago a cuenta respectivo.
3. Cuando la transferencia es llevada a cabo mediante una dación en pago, genera la obligación del pago a cuenta del Impuesto a la Renta por la enajenación de dichos inmuebles o derechos de los mismos.
4. El notario podrá elevar a Escritura Pública la minuta respectiva, cuando el enajenante sustente el comprobante o formulario de pago con la integridad del monto según del artículo 53°-B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo cual deberá considerar el método de conversión comprendido en el artículo 50° del Reglamento.
5. Se aceptará la cantidad íntegra del pago a cuenta del Impuesto, así el inmueble tenga un conjunto de enajenantes. Del mismo modo no rechazará el pago a cuenta realizado por cualquier individuo diferente al deudor, excepto oposición por el mismo.
6. Las sociedades conyugales que transfieran cualquier inmueble que forma parte del bien común de la sociedad, sin optar atribuirle algunos de los cónyuges para la declaración y el pago como tal, resultado válido que cada uno cancele la parte que le corresponde.

7. Los notarios deberán anexar en la Escritura Pública, otra documentación, que especifique que no está sujeto al pago del impuesto de segunda categoría.

**INFORME N° 091-2012-SUNAT/4B0000**

**SUMILLA:**

La ganancia de capital realizada por la transferencia de cualquier lote sin edificar, que constituya exclusivamente propiedad del enajenante, se encontrará sujeta al pago del Impuesto a la Renta de segunda categoría, cuando el mencionado fue adquirido a partir del 1 de enero de 2004.

**INFORME N° 058-2012-SUNAT/4B0000**

**SUMILLA:**

1. Las personas naturales que no originen rentas de tercera categoría, dueñas de diversos inmuebles, y que al momento de la venta es considerada como casa habitación de acuerdo a Ley, no está gravada con el Impuesto a la Renta.
2. Cuando se ejecuta la venta de cualquier inmueble construido luego del 1 de enero de 2004 sobre cualquier lote cuya adquisición fue antes de esa fecha, enajenada por cualquier persona natural que no produce rentas de tercera categoría, no se estará gravada con el Impuesto a la Renta.

**INFORME N° 006-2012-SUNAT/2B0000****SUMILLA:**

Cuando se determine el Impuesto sobre la Renta de Segunda Categoría en la enajenación de cualquier inmueble llevada a cabo por personas naturales domiciliadas, no se podrá tener en cuenta como costo computable el costo de compra del bien cancelado sin utilizar medios de pago, de darse la obligación de utilizar.

**INFORME N° 112-2010-SUNAT/2B0000****SUMILLA:**

Si una sociedad conyugal adquiere cualquier bien con anterioridad al 1 de enero de 2004 y posteriormente enajenado, la ganancia obtenida no estará gravado con el Impuesto a la Renta de segunda categoría, así el bien haya sido tema de partición por disolución de sociedad y por ende división de patrimonios.

**INFORME N° 134-2009-SUNAT/2B0000****SUMILLA:**

1. En el caso de una persona natural, sucesión indivisa y sociedad conyugal que decidieron tributar de cualquiera de las formas, domiciliadas en el territorio peruano y que no producen rentas de tercera categoría, en relación a la venta de inmuebles o derechos de los mismos, no será considerada casa habitación del enajenante:
  - a) La realizada de forma gratuita como persona natural, mediante sociedad o sucesión, no producirá rentas de tercera categoría. Por lo que no estará gravada con el impuesto y no se considerará pago.

- b) La participación para constituir una asociación civil que realicen dichas personas, serán considera enajenación y estará supeditado al pago del impuesto.
  - c) Las personas mencionadas domiciliadas en el territorio peruano, sin producir rentas de tercera categoría que ejecuten participación de constitución de sociedades, pagarán dicho impuesto.
  - d) Para aquellas transferencias de inmuebles desde el 01 de enero de 2004 como anticipo de herencia referida según artículo 84° - A del TUO de la LIR, no existirá la obligación del pago.
  - e) Se considerará las mejoras de ocurrir, calculadas de acuerdo al reglamento, dichos desembolsos serán de naturaleza fehaciente.
2. Las Transferencias de acciones y participaciones no estarán gravadas con el 4.1% según artículo 52° - A del TUO de la LIR cuando se reciba como donación o anticipo de legítima
3. Permanece en vigencia la responsabilidad solidaria de parte de los notarios para con la Administración de forma que incorpore la copia del formulario de pago por los mencionados sujetos a la Escritura Pública.

### **INFORME N° 124-2009-SUNAT/2B0000**

#### **SUMILLA:**

Cuando se realice la única venta de cualquier inmueble cuya adquisición se realizó en el mismo ejercicio por parte de los sujetos mencionados (sujetos pasivos), por lo mismo no poseen la naturaleza de lo habitual:

1. La venta no estará gravada con el Impuesto a la Renta de la tercera categoría, ni mucho menos se considerará habitual

2. Cuando se adquiere un inmueble para su venta, dicha ganancia generada por su transferencia estará gravado con el Impuesto a la Renta de tercera categoría.
3. A diferencia de lo anterior, dicho inmueble no hubiera sido adquirido para la venta, dicha ganancia de la transferencia si estaría gravado con el Impuesto a la Renta pero, de segunda categoría.

**INFORME N° 111-2009-SUNAT/2B0000**

**SUMILLA:**

Cualquier persona natural que no es de territorio peruano y obtiene una ganancia por la venta de cualquier inmueble ubicado en el territorio (no producirá rentas de tercera categoría) por la entrega de la propiedad en el país, la cual adquirió desde el 1 de enero de 2004, constituyendo su casa habitación, como consecuencia, no se estará sujeta al Impuesto a la Renta.

**INFORME N° 168-2005-SUNAT/2B0000**

**SUMILLA:**

En el caso de bienes inmuebles comunes que fueron adquiridos con título de propiedad y con anterioridad al 2004, por personas naturales o sucesión indivisa, que no produzcan rentas de tercera, y que se ejecuta en el mismo año una copropiedad, la venta posterior no está gravada al pago a cuenta del Impuesto a la Renta.

**Anexo N° 02****JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL FISCAL****RTE N° 03774-8-2017****SUMILLA:**

El Tribunal Fiscal revoca la apelada contra las resoluciones de determinación y multa por Impuesto a la Renta de personas naturales durante el ejercicio 2007, cuya infracción está normada según numeral 1) del artículo 176° del Código Tributario, dejando sin consumir los dos valores emitidos. Se menciona que la Administración consideró que el predio enajenado no calificaba como casa habitación, al haber sido transferido antes de haber transcurrido 2 años a partir de su adquisición. Se señala que en nuestra legislación el derecho de propiedad se puede adquirir “inter vivos” o “mortis causa”, cuyo caso se sustenta en el artículo 660° del Código Civil señalando que al ocurrir el deceso de una persona; sus bienes, derechos y obligaciones que componen su herencia se trasfieran a sus sucesores. De tal forma que sus herederos sean propietarios de los bienes que pertenecieron al fallecido y de darse tal condición de declaratoria de herederos que se tramita luego del procedimiento en caso no haya testamento, no será constitutivo de la propiedad sino únicamente declarativo, asimismo será declarativa la inscripción del testamento en los Registros Públicos. Además, casa habitación se explica según el reglamento, al señalar como casa habitación al inmueble que permanezca en propiedad de una persona durante 2 años y que no esté únicamente designado al comercio, industria, oficina, almacén, cochera y similares. La Administración señaló que dicho inmueble no permaneció en propiedad del recurrente más de dos años al considerar que habría adquirido la propiedad recién con la declaratoria de herederos. No obstante, a la fecha de la venta del inmueble – 24 de abril de 2007 – ya habían transcurrido más de dos años desde el fallecimiento del causante, por lo que el predio permaneció en propiedad del recurrente por más de dos años a la fecha de venta.

**RTE N° 10892-3-2016****SUMILLA:**

El Tribunal Fiscal revoca la apelada, debiendo la Administración dejar sin sustento la resolución de multa. Se señala que, conforme con las normas, criterios y documentación la sociedad conyugal integrada por la recurrente y su cónyuge, adquirieron los inmuebles con anterioridad al 1 de enero de 2004, toda vez que de las citadas escrituras públicas de prescripción adquisitiva de dominio de 14 de enero de 2008, se determinó que la referida sociedad conyugal habían poseído los aludidos bienes inmuebles en forma pública y pacífica por más de 10 años. En ese sentido, procede levantar dicha determinación, debiendo la Administración proceder a reliquidar el monto contenido en el citado valor.

**RTE N° 01942-1-2015 (24/02/2015)****SUMILLA:**

Se confirma la resolución de determinación y de multa del Impuesto a la Renta en personas naturales giradas por las infracciones normadas en el numeral 1) del artículo 177° y el numeral 1) del artículo 178° del Código Tributario respectivamente, al verificarse que la recurrente adquirido de forma gratuita el 50% del inmueble durante el ejercicio 2007 y a la transferencia de dicho inmueble durante el mismo año, dicho bien no permaneció en propiedad de la recurrente por 2 años, según lo especifica el artículo 1°-A del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

**RTE N°. 00606-1-2015****SUMILLA:**

El Tribunal Fiscal confirma la apelada debido al alegato de la recurrente en cuanto si no correspondía que se considere que la adquisición del bien fue a título gratuito dado que lo adquirió por permuta con los demás herederos a precio indeterminado y que por ello se aplique como costo computable de acuerdo al numeral 7 del artículo 21° de la Ley del Impuesto a la Renta. Al respecto, la Administración deja constancia en el requerimiento y su resultado que no se encuentra de acuerdo con dicha postura de la recurrente dado que por un contrato de permuta donde los involucrados se transfieren recíprocamente, dicho en contrario de suceder el caso de partición de herencia, no existirá transferencia de propiedad entre los herederos pues al ser herederos a título universal la masa hereditaria es universal y han sido los propios herederos mediante su propia voluntad quienes decidieron como dividirse.

**RTE N°. 07977-3-2014****SUMILLA:**

Se confirma la resolución de determinación por Impuesto a la Renta de Persona Natural durante el ejercicio 2008. La recurrente manifiesta que compró el inmueble bajo escritura de compraventa el 28 de marzo de 2008 y lo vendió el 24 de junio del mismo año, por lo que no califica como casa habitación, por lo que no permaneció dos años bajo su propiedad, y por tanto, el ingreso obtenido por dicha venta constituye renta de segunda categoría, según artículo 2° de la Ley del Impuesto a la Renta, cuya determinación del impuesto será en escala, del que se dedujo un pago directo de lo que se obtiene una omisión.



**RTE N° 07225-3-2014****SUMILLA:**

Se confirma la resolución de determinación y multa por el Impuesto a la Renta de Personas Naturales durante el periodo 2007 normadas en el numeral 1) de los artículos 177° y 178° del Código Tributario respectivamente. El recurrente compró un inmueble por un monto sujeto a utilizar medios de pago. Sin embargo, no entregó los mencionados comprobantes para acreditar la adquisición. Por lo tanto, es inapropiado determinar el costo computable del impuesto durante el ejercicio. Durante la etapa de fiscalización presentó medios probatorios que no han sido valorados por la Administración, ni en esta instancia, salvo excepción de aquellos presentados de forma extemporánea, pero que si resultan fehacientes a efecto según artículo 141° del Código Tributario. Finalmente, lo contenido en la resolución de multa sustenta el reparo respectivo en la resolución de determinación, por lo que se confirma la multa girada por no presentar la documentación solicitada.

**RTE N° 07030-5-2014****SUMILLA:**

Se revoca la apelada, respecto a la omisión al costo de liquidaciones de compra por no exhibir los comprobantes de pago. No se ha determinado en ningún momento que la Ley del Impuesto a la Renta establezca determinar el citado tributo, el costo de adquisición, costo de producción o valor de ingreso al patrimonio, debían estar respaldados en comprobantes de pago, emitido bajo el Reglamento de Comprobantes de Pago, por lo que la Administración no puede reparar el costo de ventas por este motivo.

**RTE N° 11504-4-2013****SUMILLA:**

Se revoca la apelada de la Resolución de Multa. La recurrente sostiene que la venta del mencionado inmueble no constituye ganancia de capital dado que lo venía ocupando como casa habitación desde el año 1984, siendo que la transferencia de dicho inmueble efectuada en el año 2000 a favor de la sociedad conyugal, que tenía como única finalidad garantizar el pago de un préstamo que le había realizado, manteniendo, su posesión incluso hasta el 4 de diciembre de 2006, en el que dicha sociedad le transfiere nuevamente el inmueble al cancelar dicho préstamo.

## Anexo 03

**ÍNDICE DE PAPELES DE TRABAJO**

Fecha		

Apellidos y Nombres o Razón Social:	RUC:
Programa: <b>RENTAS DE SEGUNDA CATEGORÍA - VENTA DE INMUEBLES</b>	

<b>CÉDULA N°</b>	<b>DETALLE</b>
	Documentación Interna del Contribuyente
	Expediente Principal
	Proyecto de Órdenes de Pago, Resoluciones de Determinación y Multa
	Carta de Presentación
	Informe Final
	Requerimientos y sus Anexos
	Requerimiento de Sustentación de Reparos
	Relación de Pagos y Declaraciones Pago de Segunda Categoría - Venta de Inmuebles
	Determinación de Segunda Categoría - Venta de Inmuebles
	Reparos a la Base Imponible de Segunda Categoría - Venta de Inmuebles
	Determinación del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría
<hr/> Firma y Sello del Agente Fiscalizador 1	<hr/> Firma y Sello del Agente Fiscalizador 2

**MODELO CARTA DE PRESENTACIÓN**

Carta: N° XXX-20XX-SUNAT/3B2000

Chiclayo, 30 de Septiembre 20XX

RUC: \_\_\_\_\_

Nombre o Razón Social: \_\_\_\_\_

Domicilio Fiscal: \_\_\_\_\_

Distrito: \_\_\_\_\_

Provincia: \_\_\_\_\_

Departamento: \_\_\_\_\_

CIUU: \_\_\_\_\_

La SUNAT en ejercicio de la función fiscalizadora contenida en el Art. 62° del Código Tributario presenta a los siguientes agentes fiscalizadores que a continuación se detallan:

Agente de fiscalización 1: \_\_\_\_\_

Agente de fiscalización 2: \_\_\_\_\_

Quienes estarán a cargo de la siguiente fiscalización:

Tipo de Fiscalización: \_\_\_\_\_

Elemento: \_\_\_\_\_

En tal sentido, agradecemos dar las facilidades de acuerdo a lo señalado en el Código Tributario y Normas modificatorias.

Atentamente.

\_\_\_\_\_  
**Firma funcionario de SUNAT**

**PRIMER REQUERIMIENTO N° 00000XX-20XX**

Fecha		

**Referencia:** Carta de Presentación N° XXXXX XXXX

Carta de Presentación N°XXX-20XX-SUNAT/3B2000

Apellidos y Nombres o Razón Social:	RUC:
Domicilio Fiscal:	

Al fin de verificar el cumplimiento de las Normas Tributarias y en uso de las facultades establecidas en el artículo 62° y 87° del Código Tributario – D. Leg. 773 y Ley 264114, se requiere la información y/o documentación correspondiente al periodo XX – 20XX:

1. Pago y declaraciones del Impuesto a la Renta - Segunda Categoría – Venta de Inmuebles.
2. Escritura Pública de inmuebles vendidos.
3. Contratos de compra - venta.
4. Medios de pagos utilizados.
5. Impuesto Predial de los bienes enajenados.
6. Partidas Registral de los inmuebles enajenados.

La información y/o documentación solicitada deberá(n) ser presentada(s) al agente fiscalizador, el día ... a horas... En caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones contempladas en el Código Tributario. No se admitirá como prueba bajo responsabilidad, la que habiendo sido requerida por la Administración durante el proceso de fiscalización no hubiera sido presentada, salvo que el deudor tributario pruebe que la omisión no se generó por su causa o pague el monto reclamado actualizado a la fecha de presentación de dicha prueba (Art. 134, 2do. Párrafo D. Leg 773 y Ley 26414).

**Asimismo, se le recuerda que Ud. Puede acogerse al régimen de incentivos señalados en el (Art. 179° aplicables a las infracciones establecidas en el Art. 178° del Código Tributario y sus modificatorias, así como al Régimen de Gradualidad de las Sanciones – R.S. N° 050-95/SUNAT.**

\_\_\_\_\_  
Firma y Sello del Agente Fiscalizador 1

\_\_\_\_\_  
Firma y Sello del Agente Fiscalizador 2

RECIBIDO POR:

APELLIDOS Y NOMBRES: .....

CARGO O RELACIÓN: ..... DNI: ..... FECHA: / / HORA: .....

\_\_\_\_\_  
FIRMA Y SELLO

**Sr. Contribuyente:**

- En caso de duda a la identidad de los agentes fiscalizadores, marcar y pedir la certificación correspondiente.

**RESULTADO DE REQUERIMIENTO N° XXXXXXXX**

1. De los Pagos y Declaraciones del impuesto a la Renta - Segunda Categoría - Venta de Inmuebles.

Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

2. De los Documentos Sustentatorios:

2.1 Escritura Pública de inmuebles vendidos.

Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

2.2 Contratos de compra y venta.

Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

3. Medios de pagos utilizados.

Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

4. Impuesto Predial de los bienes enajenados.

Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

5. Partidas Registral de los inmuebles enajenados.

Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

<p><b>Contribuyente o Representante Legal:</b>          Apellidos y Nombres: .....          .....          DNI o RUC: .....          _____          Firma y Sello</p>	<p>Fiscalizador:          _____          Firma y Sello</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

Fecha: ..... / ..... / .....

Hora: .....

**REQUERIMIENTO COMPLEMENTARIO N° 00000XX-20XX**

Fecha		

**Referencia:** Carta de Presentación N° XXXXX XXXX

Carta de Presentación N°XXX-20XX-SUNAT/3B2000

Adicionalmente se le requiere la siguiente información debido al grado de complejidad del caso

Apellidos y Nombres o Razón Social:	RUC:
Domicilio Fiscal:	

correspondiente al periodo XX – 20XX:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

La información y/o documentación solicitada deberá(n) ser presentada(s) al agente fiscalizador, el día... a horas... En caso de incumplimiento se aplicarán las sanciones contempladas en el Código Tributario. No se admitirá como prueba bajo responsabilidad, la que habiendo sido requerida por la Administración durante el proceso de fiscalización no hubiera sido presentada, salvo que el deudor tributario pruebe que la omisión no se generó por su causa o pague el monto reclamado actualizado a la fecha de presentación de dicha prueba (Art. 134, 2do. Párrafo D. Leg 773 y Ley 26414).

**Asimismo, se le recuerda que Ud. Puede acogerse al régimen de incentivos señalados en el (Art. 179° aplicables a las infracciones establecidas en el Art. 178° del Código Tributario y sus modificatorias, así como al Régimen de Gradualidad de las Sanciones – R.S. N° 050-95/SUNAT.**

\_\_\_\_\_  
Firma y Sello del Agente Fiscalizador 1

\_\_\_\_\_  
Firma y Sello del Agente Fiscalizador 2

RECIBIDO POR:  
 APELLIDOS Y NOMBRES: .....  
 CARGO O RELACIÓN: ..... DNI: ..... FECHA: / / HORA: .....

\_\_\_\_\_  
FIRMA Y SELLO

**Sr. Contribuyente:**  
 - En caso de duda a la identidad de los agentes fiscalizadores, marcar y pedir la certificación correspondiente.

**RESULTADO DE REQUERIMIENTO COMPLEMENTARIO N° XXXXXXXXX**

1. ....  
 Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_  
 Observaciones: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
  
2. ....  
 Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_  
 Observaciones: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
  
3. ....  
 Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_  
 Observaciones: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
  
4. ....  
 Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_  
 Observaciones: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
  
5. ....  
 Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_  
 Observaciones: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

<p><b>Contribuyente o Representante Legal:</b></p> <p>Apellidos y Nombres: .....</p> <p>.....</p> <p>DNI o RUC: .....</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">_____ Firma y Sello</p>	<p>Fiscalizador:</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">_____ Firma y Sello</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Fecha: ..... / ..... / .....

Hora: .....



**RESOLUCIÓN DE DETERMINACIÓN N° 13-019-000XXXX**

Fecha		

Apellidos y Nombres o Razón Social:	RUC:
Domicilio Fiscal:	

Se emite la presente Resolución de Determinación por haberse determinado diferencia de tasa de renta de venta de inmuebles de acuerdo a los resultados de los requerimientos N° 00000XX-20XX y N° 00000XX- 20XX.

Base Legal: Artículo 76° y 77° del TUO del Código Tributario aprobado por D.S. N° 133-2013 –EF y modificatorias.

Se le requiere la cancelación de la deuda contenida en el presente documento,.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

La presente se emite por los tributos y periodos que se indican, cuyo monto se ha actualizado al .... /.../ ....., luego de esta fecha se actualizará con las tasas correspondientes indicadas, conforme a la Tasa de Interés Moratorio fijada.

Motivo Determinante: Conforme a la inspección ocular realizada al predio, se ha determinado el valúo que le corresponde, según el documento anexo.

Declaración Jurada: Actualización.....de fecha.... /.../....

Requerimiento de fiscalización:.....

RECIBIDO POR:  
 APELLIDOS Y NOMBRES: .....  
 CARGO O RELACIÓN: ..... DNI: ..... FECHA: / / HORA: .....

\_\_\_\_\_  
 FIRMA Y SELLO

**Sr. Contribuyente:**  
 - En caso de duda a la identidad de los agentes fiscalizadores, marcar y pedir la certificación correspondiente.

**RESOLUCIÓN DE MULTA N° 14-019-000XXXX**

Fecha		

Apellidos y Nombres o Razón Social:	RUC:
Domicilio Fiscal:	

Se emite la presente Resolución de Multa por haberse determinado diferencia de tasa de renta de venta de inmuebles de acuerdo a los resultados de los requerimientos N° 00000XX- 20XX y N° 00000XX- 20XX.

Base Legal: Artículo 181° del TUO del Código Tributario aprobado por D.S. N° 133-2013 –EF y modificatorias. Infracciones y Sanciones Administrativas.

Se le requiere la cancelación de la deuda contenida en el presente documento,.....

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

La presente se emite por los tributos y periodos que se indican, cuyo monto se ha actualizado al .... /.../ ... , luego de esta fecha se actualizará con las tasas correspondientes indicadas, conforme a la Tasa de Interés Moratorio fijada.

Motivo Determinante: Conforme a la inspección ocular realizada al predio, se ha determinado el valúo que le corresponde, según el documento anexo.

Declaración Jurada: Actualización.....de fecha.... /... /....

Requerimiento de fiscalización:.....

RECIBIDO POR:

APELLIDOS Y NOMBRES: .....

CARGO O RELACIÓN: ..... DNI: ..... FECHA: / / HORA: .....

\_\_\_\_\_  
 FIRMA Y SELLO

**Sr. Contribuyente:**

- En caso de duda a la identidad de los agentes fiscalizadores, marcar y pedir la certificación correspondiente.

## **MODELO DE INFORME**

### **1. DATOS GENERALES**

RUC: \_\_\_\_\_

Nombre o Razón Social: \_\_\_\_\_

Domicilio Fiscal: \_\_\_\_\_

Código de Tributo: \_\_\_\_\_

Nombre del Tributo: \_\_\_\_\_

Periodo Tributario: \_\_\_\_\_

Tipo de Fiscalización: \_\_\_\_\_

Elemento: \_\_\_\_\_

Inicio de la Fiscalización: \_\_\_\_\_

Término de la Fiscalización: \_\_\_\_\_

### **2. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

#### **2.1 Obligaciones Tributarias Formales (Documentos):**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Presentó: \_\_\_\_\_ No presentó: \_\_\_\_\_

Si sustentó:

\_\_\_\_\_

#### **2.2 Obligaciones Sustanciales**

##### **A. RESPECTO DE LAS DECLARACIONES**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### **B. RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES SUSTANCIALES**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 3. OBLIGACIONES SUSTANCIALES CANCELADAS

#### 3.1. Pagos efectuados

---



---

#### 3.2. Fraccionamiento efectuado

---



---

#### 3.3 Valores emitidos

---



---

<p><b>Contribuyente o Representante Legal:</b></p> <p>Apellidos y Nombres: .....</p> <p>.....</p> <p>DNI o RUC: .....</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">_____ Firma y Sello</p>	<p>Fiscalizador:</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">_____ Firma y Sello</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Fecha: ..... / ..... / .....

Hora: .....

**Cédula de Declaraciones Juradas Mensuales Pago - Renta de segunda Categoría**

**Ejercicio 2020**

CONTRIBUYENTE:														RUC:											
No. Formulario	PERIODO TRIBUTARIO (MM/AA)	TIPO DECLARACIÓN (ORIGINAL O RECTIFICATORIA)												FECHA DE OPERACIÓN	VALOR DE ENAJENACIÓN	COSTO COMPUTABLE	RENTA OBTENIDA	TASA	IMPUESTO RESULTANTE	PAGOS PREVIOS	IMPUESTO PAGADO	INTERÉS MORATORIO	TOTAL DEUDA TRIBUTARIA	IMPORTE A PAGAR	OBSERVACIONES
		Enajenación de Inmuebles																							
		Datos del Comprador				Datos del Inmueble				Datos Registrales															
		Tipo de documento	N° de documento	Nombre o Razón Social	¿Es domiciliado?	Departamento	Provincia	Distrito	Dirección/ Lote	Área del terreno (m2)	Área construida (m2)	Ficha	Partida												

**NOTAS Y COMENTARIOS:**

---



---

**Sello y Firma del Auditor:**

**Fecha:** \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**Cédula de Reparos- Venta de Inmuebles**  
**Ejercicio 2020**

CONTRIBUYENTE:														RUC:											
No. Formulario	PERIODO TRIBUTARIO (MM/AA)	TIPO DECLARACIÓN (ORIGINAL O RECTIFICATORIA)												FECHA DE OPERACIÓN	VALOR DE ENAJENACIÓN	COSTO COMPUTABLE	RENTA OBTENIDA	TASA	IMPUESTO RESULTANTE	PAGOS PREVIOS	IMPUESTO PAGADO	INTERÉS MORATORIO	TOTAL DEUDA TRIBUTARIA	IMPORTE A PAGAR	OBSERVACIONES
		Enajenación de Inmuebles																							
		Datos del Comprador				Datos del Inmueble					Datos Registrales														
		Tipo de documento	N° de documento	Nombre o Razón Social	¿Es domiciliado?	Departamento	Provincia	Distrito	Dirección/ Lote	Área del terreno (m2)	Área construida (m2)	Ficha	Partida												

**NOTAS Y COMENTARIOS:**

---



---

**Sello y Firma del Auditor:**

**Fecha:** \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**Cédula de Determinación del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría - Venta de Inmuebles****Ejercicio 2020**

CONTRIBUYENTE:					RUC:			
PERIODO TRIBUTARIO (MM/AA)	VALOR DE ENAJENACIÓN			TASA	IMPUESTO RESULTANTE	IMPUESTO A PAGAR	MONTO PAGADO	OMISIÓN
	SEGÚN CONTRIBUYENTE	REPAROS	SEGÚN SUNAT					

**NOTAS Y COMENTARIOS:****Sello y Firma del Auditor:****Fecha:** \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_





**Cédula de Cálculos de Intereses Moratorios****Ejercicio 2020**

<b>CONTRIBUYENTE:</b>	<b>RUC:</b>
<b>TRIBUTO - SEGUNDA CATEGORÍA</b>	<b>VENTA DE INMUEBLES</b>
<b>CÓDIGO</b>	<b>3021</b>
<b>PERIDODO TRIBUTARIO</b>	
<b>DEUDA TOTAL TRIBUTARIA</b>	<b>S/</b>
<b>FECHA DE INICIO DE CÓMPUTO</b>	
<b>FECHA DE FIN DE CÓMPUTO</b>	
<b>INTERESES MORATORIOS</b>	<b>S/</b>
<b>DEUDA TOTAL TRIBUTARIA</b>	<b>S/</b>
<b>IMPORTE PAGADO</b>	<b>S/</b>
<b>FECHA DE PAGO</b>	

**NOTAS Y COMENTARIOS:**

---



---

**BASE LEGAL: Art. 33 Código Tributario**

**R. de S. 53-2010/SUNAT (Vigencia del 01-03-2010) 1.2**

**R. de S. 033-2020/SUNAT (Vigencia del 01-04-2020) 1.0**

**Cédula de no presentar declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria dentro de los plazos establecidos****Ejercicio 2020**

<b>CONTRIBUYENTE:</b>	<b>RUC:</b>
<b>TRIBUTOS - SEGUNDA CATEGORÍA</b>	<b>VENTA DE INMUEBLES</b>
<b>CÓDIGO</b>	<b>3021</b>
<b>PERIODO TRIBUTARIO</b>	
<b>BASE IMPONIBLE</b>	<b>S/</b>
<b>TASA</b>	
<b>INTERESES</b>	<b>S/</b>
<b>MONTO TOTAL DE LA MULTA</b>	<b>S/</b>
<b>MOTIVOS DEL REPARO:</b>	
<b>FUNDAMENTOS: NO PRESENTAR DECLARACIONES QUE CONTENGAN LA DETERMINACIÓN DE LA DEUDA TRIBUTARIA DENTRO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS</b>	

**NOTAS Y COMENTARIOS:****BASE LEGAL: Art. 77 – NUMERAL 1****BASE LEGAL: Art. 176 Código Tributario**





**Determinación final del Impuesto a la Renta de Segunda Categoría****Ejercicio 2020**

<b>CONTRIBUYENTE:</b>	<b>RUC:</b>
<b>VENTA DE INMUEBLES</b>	<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>
	S/
(+) INGRESO SEGÚN CONTRIBUYENTE	
(-) COSTO COMPUTABLE SEGÚN CONTRIBUYENTE	
REPAROS A LA BASE IMPONIBLE - INGRESOS	
REPAROS A LA BASE IMPONIBLE - COSTOS	
BASE IMPONIBLE SEGÚN SUNAT - SEGUNDA CATEGORÍA	
BASE IMPONIBLE SEGÚN SUNAT - TERCERA CATEGORÍA	
TASA DEL IMPUESTO SEGUNDA CATEGORÍA	
TASA DEL IMPUESTO TERCERA CATEGORÍA	
IMPUESTO DETERMINADO SEGUNDA CATEGORÍA	
IMPUESTO DETERMINADO TERCERA CATEGORÍA	
PAGOS PREVIOS SEGUNDA CATEGORÍA	
PAGOS PREVIOS TERCERA CATEGORÍA	
SALDO POR REGULARIZAR	
REGULARIZACIÓN	
OMISIÓN	

**NOTAS Y COMENTARIOS:**


---



---

**Sello y Firma del Auditor:**
**Fecha:** \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

## Anexo 04

# EXPEDIENTES ELECTRÓNICO DE FISCALIZACIÓN – ACTUACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES

### 1. ¿Cómo acceder al Expediente Electrónico de Fiscalización?

A través del Portal Institucional de SUNAT: <http://www.sunat.gob.pe/>

### 2. Operaciones en línea

**Figura 10**

*Operaciones en línea*

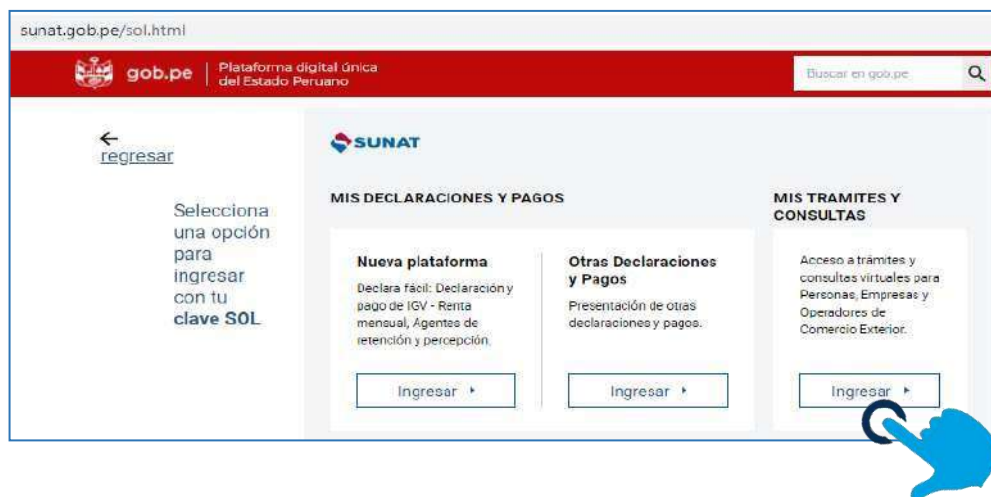
The image shows a screenshot of the SUNAT website. At the top, there is a search bar and navigation links. The main header features the SUNAT logo and the text 'Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria'. Below this, there are several service tiles. A blue button labeled 'Operaciones en línea (SOL)' with a hand cursor pointing to it is prominently displayed. Below the button, there are three columns of service information:

Personas	Negocios y empresas	Aduanas
<p><b>Emitir recibo por honorarios electrónico</b></p> <p>Si eres un trabajador independiente, debes emitir tus recibos por honorarios electrónicos cuando...</p> <p><a href="#">Leer más</a></p>	<p><b>Obtener clave SOL</b></p> <p>Si eres una persona natural con o sin negocio que percibe rentas de independiente o dependiente,...</p> <p><a href="#">Leer más</a></p>	<p><b>Solicitar la Suspensión de Retenciones de Cuarta Categoría Formulario N° 1609</b></p> <p>Puedes presentar tu solicitud de Suspensión de Retenciones de Cuarta Categoría si proyectas que...</p>

### 3. Mis trámites y consultas

**Figura 11**

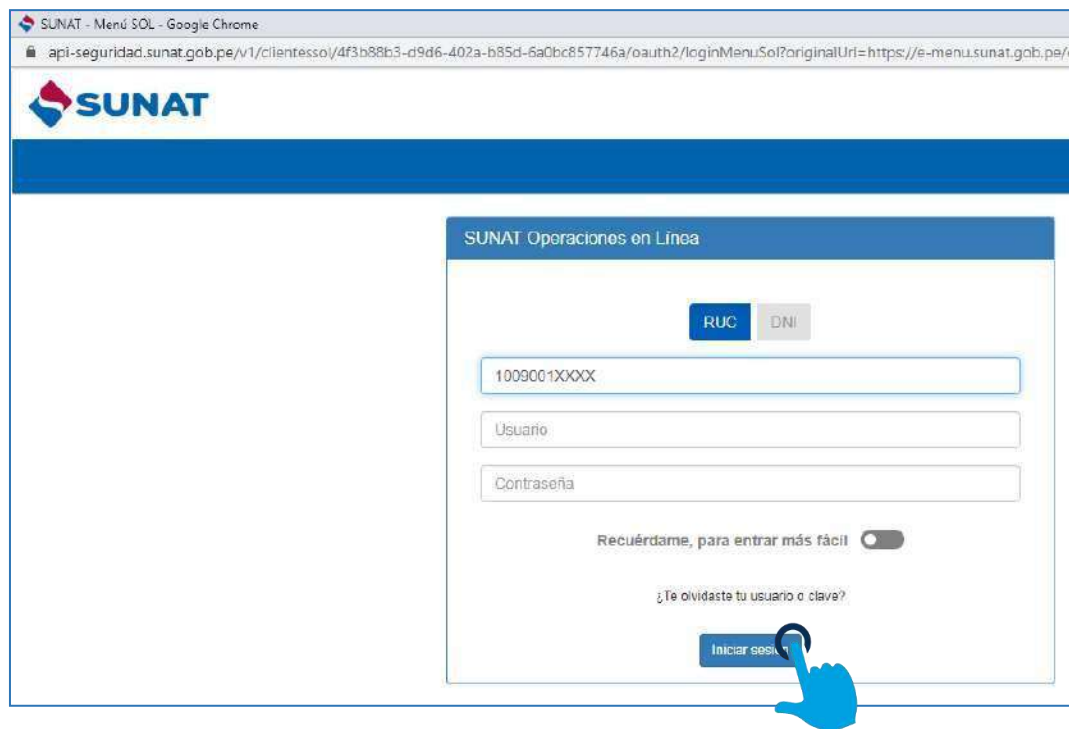
*Mis trámites virtuales*



### 4. SUNAT – Menú SOL

**Figura 12**

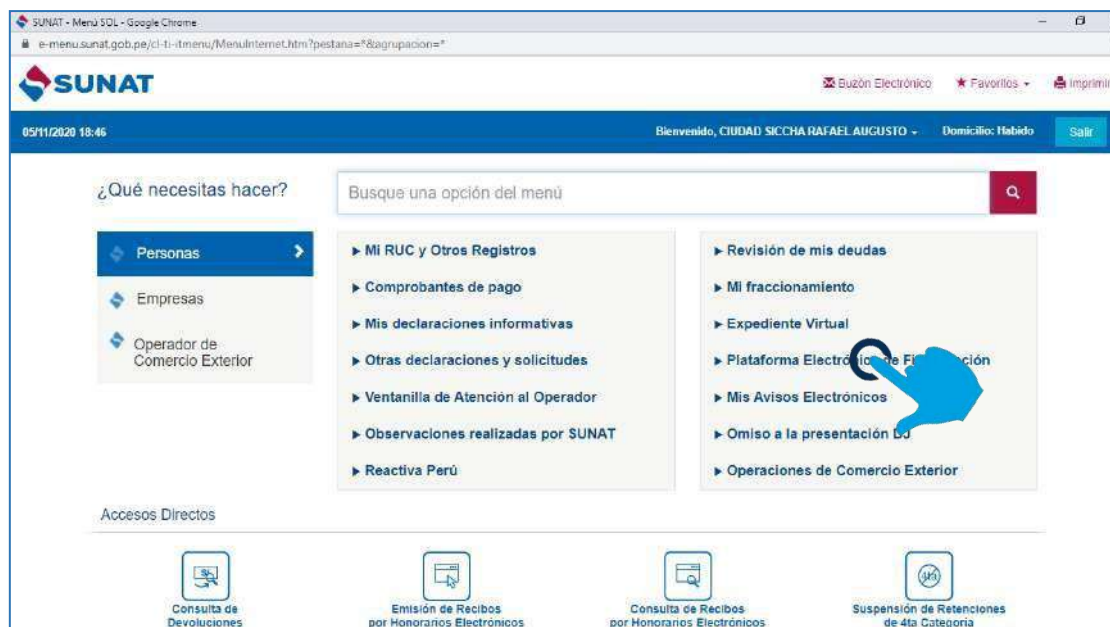
*Menú Sol*



## 5. Bienvenido

**Figura 13**

*Condición de Habido*



## 6. Click: Tres opciones para el interesado

**Figura 14**

*Expediente Virtual*



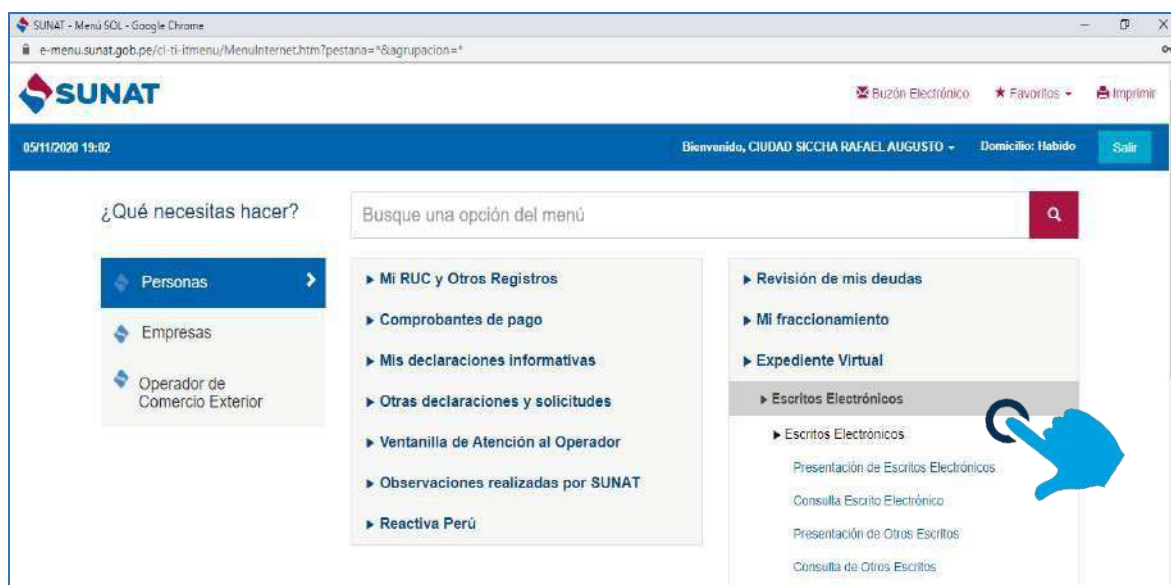


## 7. Primera Opción:

- ✓ Presentación de Escritos Electrónicos
- ✓ Consulta Escrito Electrónico
- ✓ Presentación de Otros Escritos
- ✓ Consulta de Otros Escritos

**Figura 15**

*Escritos electrónicos*



## 8. Segunda Opción

**Figura 16**

*Consulta de expedientes*

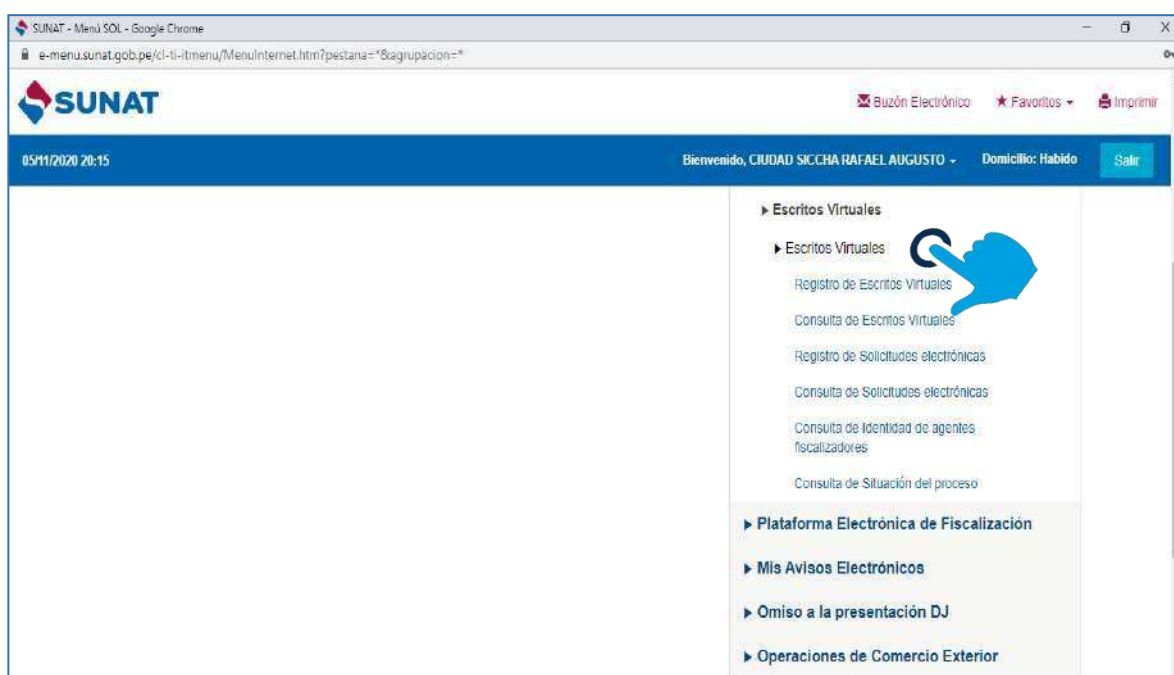


## 9. Tercera Opción:

- ✓ Registro de Escritos Virtuales
- ✓ Consulta de Escritos Virtuales
- ✓ Registro de Solicitudes electrónicas
- ✓ Consulta de Solicitudes electrónicas
- ✓ Consulta de Identidad de agentes fiscalizadores
- ✓ Consulta de Situación del proceso

**Figura 17**

*Escritos Virtuales*



## Anexo 05

## COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

Base Legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53°B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

### I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE

PERSONA NATURAL  SOCIEDAD CONYUGAL  SUCESIÓN INDIVISA

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO

NÚMERO DE DOCUMENTO

CÓNYUGE (Sólo en el caso en que tampoco se encuentre obligado a efectuar el pago del impuesto)

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO  
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

### II. DATOS DEL REPRESENTANTE

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO  
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

### III. DATOS DEL ADQUIRENTE

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO  
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

### IV. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

DISTRITO

PROVINCIA

DEPARTAMENTO

DIRECCIÓN RECC

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD

NO

### V. DE LA ENAJENACIÓN

FECHA

VALOR DE VENTA

MONEDA

COSTO COMPUTABLE

MONEDA

### VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA

LA GANANCIA DE CAPITAL PROVENIENTE DE LA ENAJENACIÓN CONSTITUYE RENTA DE TERCERA CATEGORÍA

EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACIÓN DEL ENAJENANTE

NO EXISTE IMPUESTO A PAGAR

LA PRESENTE COMUNICACIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA

APELLIDOS Y NOMBRES: ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL

FIRMA

FECHA: / /

#### TABLA 1

##### TIPO DE DOCUMENTO

1. D.N.I. / L.E

6. CARNÉ DE EXTRANJERÍA

5. PASAPORTE

A. CÉDULA DIPLOMÁTICA

### IMPORTANTE:

- CUANDO EL ENAJENANTE TENGA NÚMERO DE RUC DEBERÁ NECESARIAMENTE CONSIGNAR ESTE NÚMERO DE DOCUMENTO.
- CUANDO LA SUCESIÓN INDIVISA NO SE ENCUENTRE OBLIGADA A OBTENER RUC, EN LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE SE DEBERÁ CONSIGNAR LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE.

**Anexo 06****CASOS PRÁCTICOS VINCULADOS A LA VENTA DE INMUEBLES (GANANCIAS DE CAPITAL)****Caso N° 1**

En el mes de marzo de 2010 Nataly Gómez adquirió una propiedad por la cantidad de S/ 120,000 Soles. Desde entonces vivió en el inmueble y por razones de viaje decide enajenarlo en el mes de diciembre de 2011 por la cantidad de S/ 150,000. Además, la mencionada no posee otras propiedades bajo su propiedad.

**¿Dicha enajenación se encontrará afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

Si, existe una ganancia de capital al enajenar dicho inmueble y del cual le corresponde tributar. Por consiguiente, se debe tener en cuenta lo establecido mediante D.S. N° 313-2009-EF publicado el 30 de diciembre de 2009, con respecto a actualizar el costo computable cuando ocurran enajenaciones de inmuebles exceptuando las de casa habitación. Se multiplicará el costo por el índice de corrección monetaria tanto del mes y año que compró el inmueble, el citado índice será publicado los cinco 5 primeros días hábiles de cada mes por medio del Ministerio de Economía y Finanzas bajo Resolución Ministerial.

En efecto, el día 6 de enero de 2010 se dio a conocer públicamente la R.M 027-2012-EF/15 aprobando los índices de corrección monetaria sobre aquellas ventas de inmuebles realizadas en el mes de diciembre de 2011.

Por lo que Nataly Gómez debe tributar sobre la ganancia de capital generada por la venta del inmueble. El valor percibido de la venta son 150, 000 menos 132, 000 (Es decir, S/ 120, 000 x 1.10 (ICM)) cuya ganancia es de S/ 18,000 soles, por esta ganancia deberá tributar el 5%, teniendo como resultado S/ 900 soles que corresponde al impuesto a la Renta de Segunda Categoría por enajenación de inmuebles.

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

### **Caso N° 2**

En enero de 2010 Analí Olórtegui adquirió una propiedad por la suma de S/ 100,000 Soles. Vivió en el inmueble, hasta que decidió enajenarlo por motivos laborales específicamente en el mes de noviembre del mismo año, por lo cual recibió la suma de S/ 120,000 Soles.

#### **¿Dicha enajenación se encontrará afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

Sí, deberá tributar por la ganancia percibida al enajenar el inmueble. Cabe especificar que han transcurrido tan solo 9 meses desde que adquirió el inmueble, por lo que no cumple con la condición de casa habitación.

Por lo que se multiplicará el costo por el índice de corrección monetaria correspondiente al mes y año que compró el inmueble. Es decir, S/ 120,000 – 104,000 (Actualizado con el índice de corrección monetaria), tributando el 5% de la ganancia (16,000 x 5%), obteniéndose el impuesto a pagar de S/ 800 soles.

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por

medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

### **Caso N° 3**

Juan Rivera como persona natural, tiene una propiedad que adquirió en el mes de enero de 2012 por la suma de S/ 150,000 Soles. Al mes siguiente de ese mismo año decide realizar mejoras permanentes para la implementación de una nueva habitación invirtiendo la cantidad de S/ 30,000 soles. Meses después, específicamente en el mes de noviembre del mismo año, decide venderla por una propuesta laboral en el extranjero, percibiendo la suma de S/ 200,000 Soles.

#### **¿Dicha enajenación se encontrará afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

Sí, porque al enajenar dicho inmueble existe una ganancia de capital por lo que deberá tributar como tal por la ganancia percibida. Se trata de un caso particular porque nos habla acerca de las mejoras permanentes, para lo cual se deberá tomar en consideración y añadirle al costo computable (Numeral 1 del inciso b) del artículo 11 del Reglamento LIR). Por lo tanto, el costo computable será los S/ 180,000 soles, es decir (150,000 más 30,000 de las mejoras).

Por lo tanto, el costo computable será los S/ 150,000 del costo de adquisición más las mejoras 30,000, obteniéndose los S/ 180, 000. Por tal razón, para calcular la ganancia se restará el valor de la venta S/ 200, 000 menos el costo computable obtenido S/ 180,0000, arrojando como ganancia S/ 20, 000, del cual se calcula el impuesto a pagar (20,000 x 5%) que será de S/ 1,000 soles.

### **Caso N° 4**

En enero 2011, Gisela Robles, persona natural adquirió una propiedad por la suma de S/ 120,000 soles, nueve meses después del mismo año, las paredes comienzan a presentar grietas,

motivo por el cual en el mes de noviembre decide enajenarlo percibiendo la suma de S/ 90,000 Soles.

**¿Existirá obligación de realizar pago de impuesto y cuál sería el tratamiento de la pérdida de capital?**

Para que exista obligación de realizar el pago del impuesto del 5%, tiene que haber ocurrido primero una ganancia de capital, en dicho caso no sucede. Por lo tanto, si no existe ganancia de capital no hay sustento que determine el Impuesto. Más aún esta pérdida de capital por la S/ 30,000 Soles no es recompensada, lo cual se especifica en el artículo 36° de la Ley del Impuesto a la Renta.

**Caso N° 5**

Dado el hecho que una persona muere en el 2003. Debido a este suceso se da paso a una sucesión intestada que se declara en enero del 2010. Meses después, es decir en junio de ese mismo año se inscribe dicha propiedad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Para el mes de octubre de ese mismo año se decide enajenar a una suma de S/ 130,000 Soles. Considerando que el autoevalúo para ese año es de S/ 80,000 Soles.

**¿La venta del inmueble está afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

Existe una ganancia de capital por dicha venta porque en estos casos se toma en cuenta la fecha de adquisición en que se declara la sucesión intestada que se dio en el año 2010 (se especifica en el numeral 3 de la Primera Disposición Transitoria del Decreto Supremo N° 086-2004- EF). Ahora, para hallar el costo computable de dicho inmueble se verificará si se adquirió a título gratuito. De ser así, el costo se dará por el valor del autoavalúo del año 2010 (literal a.2 del inciso a) del numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley del Impuesto a la Renta).

Por consiguiente, el cálculo para determinar el impuesto sería como se determina a continuación:

- Primero: Identificamos el valor venta del inmueble y costo computable que sería el del autoevaluado del año 2010.

$$\text{Precio de venta} = 130,000$$

$$\text{Autoevaluado} = 80,000$$

- Segundo: Determinamos si existe ganancia, por lo que se resta el precio de venta del inmueble menos el autoevaluado.

$$130,000 - 80,000 = 50,000$$

- Tercero: Determinamos el Impuesto a pagar.

$$50,000 \times 5\% = S/ 2,500$$

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

### **Caso N° 6**

El señor Clemente Pazos adquirió un departamento en marzo de 2009 por la suma de S/. 180,000 soles para habitarlo con su familia. Asu vez, adquirió una cochera y un depósito por la suma de S/. 12,000 soles respectivamente. Por razones personales en enero del 2011 decide enajenar las tres propiedades que adquirió en el 2009 por la suma de S/. 200,000 soles por el departamento y S/. 14,000 soles tanto para la cochera como el depósito respectivamente.



### **Determine el Impuesto definitivo mensual de segunda categoría**

Se debe tener en cuenta que el departamento no califica como casa habitación porque estuvo en su propiedad menos de dos años. Además, hay que precisar que para la cochera y depósito que estén en un mismo edificio no se computa para la habitualidad según el artículo 4° de LIR (modificado por Ley N° 29492).

Por lo tanto, el mencionado señor deberá tributar por dicha ganancia como renta de segunda categoría por las tres propiedades.

Cabe precisar que el día 7 de enero de 2011 se publicó la R.M 003-2011-EF/15 que aprobó los índices de corrección monetaria para las enajenaciones realizadas durante el mes de diciembre de 2010. Por lo que se debe utilizar el mencionado índice para todas aquellas enajenaciones realizadas en el mes de enero de 2011.

- Primero: Identificamos el valor venta del inmueble y actualizamos el costo de adquisición con Índice de Corrección Monetaria que para marzo del 2009 es de 1.02.

$$\text{Precio de venta} = 200,000$$

$$\text{Costo computable actualizado ICM (1.02)} = 180,000 \times 1.02 = 183,600$$

- Segundo: Determinamos si existe ganancia, por lo que se resta el precio de venta del inmueble menos el costo computable.

$$200,000 - 183,600 = 16,400$$

- Tercero: Determinamos el Impuesto a pagar.

$$16,400 \times 5\% = S/ 820$$

Ahora, realizamos el cómputo para la cochera:

- Primero: Identificamos el valor venta de la cochera y actualizamos el costo de adquisición de la misma con Índice de Corrección Monetaria que para marzo del 2009 es de 1.02.

Precio de venta = 14,000

Costo computable actualizado ICM (1.02) = 12,000 X 1.02 = 12, 240

- Segundo: Determinamos si existe ganancia, por lo que se resta el precio de venta del inmueble menos el costo computable.

$$14,000 - 12,240 = 1,760$$

- Tercero: Determinamos el Impuesto a pagar.

$$1,760 \times 5\% = S/ 88$$

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

### **Caso N° 7**

Durante el año 2002 se dictaminó una sucesión intestada. Por consiguiente, para el año 2006 se realizó la inscripción del inmueble en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. En mayo de 2009 se enajenó la propiedad por la suma de S/ 150,000 Soles. Precisar que el autoavalúo del 2002 es S/ 90,000 Soles.

#### **¿La venta del inmueble está afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

No, porque la sucesión intestada ocurre en el año 2002. Por lo tanto, corresponde la adquisición del inmueble antes del 1 de enero del 2004 (Trigésimo Quinta Disposición Transitoria y Final de la Ley del Impuesto a la Renta). En consecuencia, dicha venta no le corresponde determinar el impuesto por lo que se encuentra inafecta.

**Caso N° 8**

Una sociedad conyugal adquiere una propiedad el año 2003. En el mes de enero de 2010 fallece uno de ellos heredando el cónyuge el 50% de los derechos y acciones de dicho inmueble. Para el mes de julio de 2010 se enajena por la suma de S/ 180,000 Soles. Se precisa que para el año 2009 el autoavalúo es de S/ 90,000 Soles.

**¿Debe calcularse el Impuesto a la Renta? ¿Sobre el total o sobre el 50% de los derechos y acciones adquiridos por sucesión?**

Sí, pero solo sobre el 50% de los derechos y acciones que se han adquirido en fecha posterior al 2004. El 50% restante se adquirió con anterioridad al 1 de enero del 2004 por lo que se encuentra inafecto.

Por consiguiente, dicha ganancia se calculó solo sobre el 50% del costo computable (autoevaluado del 2010, literal a.2 del inciso a) del numeral 21.1 del artículo 21° de la LIR) y el 50% del valor de la enajenación del inmueble.

En su defecto, si el 50% de los derechos y acciones del inmueble fueron adquiridos por sucesión, entonces se consideran adquiridos de manera gratuita.

Finalmente, el cálculo del impuesto de segunda categoría será como se determina a continuación:

Precisar todo está en relación con el el 50% adquirido antes del 1 de enero del 2004.

- Primero: Identificamos el valor venta del inmueble y costo computable que sería el del autoevaluado del año 2009.

$$\text{Precio de venta} = 180,000 \times 50\% = 90,000$$

$$\text{Autoevaluado} = 90,000 \times 50\% = 45,000$$

- Segundo: Determinamos si existe ganancia, por lo que se resta el precio de venta del inmueble menos el autoevaluado.

$$90,000 - 45,000 = 45,000$$

- Tercero: Determinamos el Impuesto a pagar.

$$45,000 \times 5\% = S/ 2,250$$

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

### **Caso N° 9**

Durante el año 2003 una persona obtiene por sucesión el 30% de los derechos y acciones de una propiedad. Más adelante, en enero de 2009 compra el 20% de los derechos y acciones de uno de los copropietarios por la suma de S/ 35,000. La propiedad se enajena en el mes de octubre de 2009 por la cantidad de S/ 200,000 Soles.

**¿Debe calcularse el Impuesto a la Renta? ¿Sobre el 50%, 30% o 20% de los derechos y acciones de la propiedad?**

Sí, solo sobre el 20% de los derechos y acciones que se han adquirido porque ocurre con posterioridad al 01 de enero del 2004. Por lo que la diferencia del 30% restante se halla inafecto.

En su defecto, la ganancia se calculará sobre el 20% de los derechos y acciones del inmueble como costo computable porque fueron adquiridos con posterioridad al 1 de enero del 2004 y el 20% de los derechos y acciones sobre la enajenación del inmueble.

Finalmente, el cálculo del impuesto de segunda categoría será como se determina a continuación:

Precisar todo está en relación con al 20% adquirido con posterioridad al 1 de enero del 2004.

- Primero: Identificamos el valor venta del inmueble y costo computable que sería el del valor de la adquisición del 20% en el 2009.

$$\text{Precio de venta} = 200,000 \times 20\% = 40,000$$

$$\text{Costo computable} = 35,000$$

- Segundo: Determinamos si existe ganancia, por lo que se resta el precio de venta del inmueble menos el precio que le costó por el 20% de derechos y acciones

$$40,000 - 35,000 = 5,000$$

- Tercero: Determinamos el Impuesto a pagar.

$$5,000 \times 5\% = S/ 250$$

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

**Caso N° 10**

Desde el año 1990 el señor Joaquín Rivas tiene la posesión de una propiedad. Transcurrido los años, la posesión se mantuvo continúa, pacífica y pública, siendo el único dueño de dicho inmueble. A partir del año 2008 se dispone a realizar los trámites de prescripción adquisitiva de dominio ante el Poder Judicial. Al año siguiente se emite dicha sentencia a su favor procediendo ese mismo año a inscribir la propiedad en la Superintendencia de Registros Públicos. En el mes de diciembre de 2010 se realiza la enajenación de dicha propiedad por la suma de S/. 125,000 soles.

**¿La venta del inmueble está afecta al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

No, porque según lo especificado en los artículos 950 al 952 del Código Civil donde se precisa que mientras el inmueble este en posesión de manera continua, pacífica y pública en el lapso de 10 años y 5 años mediante algún documento (escritura pública o título), estará inafecto del impuesto a la renta siempre y cuando se dé antes del 1 de enero del 2004.

Por tanto, dado el comportamiento del caso del Sr. Rivas desde 1990 especificado en los artículos mencionados en el Código Civil manteniéndose como propietario. Entonces, transcurrido los 10 años la propiedad la adquirió en el año 2000 siendo el caso de una prescripción extraordinaria. Por lo tanto, los tramites realizados ante el Poder Judicial y la sentencia emitida sólo surte para efectos de adquisición de propiedad. Siendo el documento de fecha cierta sería la sentencia judicial.

**Caso N° 11**

Durante el año 1982 se dio la adquisición de un bien inmueble por parte de Nataly Paredes mediante contrato privado por medio de Notario Público. En el 2004 solicita escritura pública que se la otorgan mediante sentencia para el año 2006. Enajena la propiedad en el 2009 por la suma de S/ 140,000 Soles.

**¿La enajenación de la propiedad se encuentra afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

No, porque existe de por medio un contrato privado de compraventa que se realiza en el año 1982 que se encuentra legalizada ante Notario Público. Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 245° del Código Procesal Civil, el contrato privado logra obtener fecha cierta con la única presentación ante notario público tanto para que certifique fecha o legalice las firmas.

**Caso N° 12**

Era el año 2003 en el cual Juan y María adquieren una propiedad por medio de un contrato legalizado mediante notario público, bajo la modalidad de copropiedad. En enero del 2009 uno de ellos obtiene la copropiedad del otro, es decir el 50% de los derechos y acciones de la propiedad del bien inmueble por la suma de S/ 80,000 Soles. En ese mismo año, en el mes de diciembre el adquirente del 50 % decide enajenarlo por la suma S/ 165,000 Soles.

**¿Dicha enajenación del inmueble se encontrará afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

Sí, pero solo por el 50 % de los derechos y acciones que adquirió en el 2009 que es cuando le cedió su copropietaria. Los 50% de los derechos y acciones adquiridos con anterioridad, es decir en el año 2003 no estaría sujeto a cálculo porque se celebró un contrato privado con fecha cierta ante notario público.

Por consiguiente, se tendrá en cuenta para el costo computable como el costo de adquisición, pero del 50% de los derechos y acciones, así como también el 50% del valor del inmueble.

Finalmente, el cálculo del impuesto de segunda categoría será como se determina a continuación:

Precisar todo está en relación con el el 50% adquirido en el 2009 como copropiedad.

- Primero: Identificamos el valor venta del inmueble y costo computable que sería el del autoevaluado del año 2009.

$$\text{Precio de venta} = 165,000 \times 50\% = 82,500$$

$$\text{Costo computable} = 80,000$$

- Segundo: Determinamos si existe ganancia, por lo que se resta el precio de venta del inmueble menos el autoevaluado.

$$82,500 - 80,000 = 2,500$$

- Tercero: Determinamos el Impuesto a pagar.

$$2,500 \times 5\% = S/ 125$$

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

### **Caso N° 13**

En el año 2000 una pareja de cónyuges compró una propiedad. Tres años después decidieron separarse dictándose una sentencia de divorcio por lo que se resuelve a inscribir en los registros públicos a nombre de uno de ellos, dándose el suceso de la inscripción el año 2005. En junio de 2009 se enajena dicha propiedad por la suma de S/ 145.000 Soles.



**¿Dicha enajenación se encontrará afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

No, porque cuando se adquiere el 50% de los derechos y acciones de la propiedad es cuando se dicta la sentencia de divorcio que ocurre en el año 2003 siendo allí donde se establece la totalidad de la inscripción a nombre de unos de ellos, hecho que sucede dos años después.

**Caso N° 14**

Mediante la figura de arrendamiento el señor Ricardo Flores quien alquila un inmueble subarriendo este mismo desde el año 2000 hasta el 2009. Al año siguiente, en el mes de enero el mencionado inquilino compra dicho inmueble por medio de escritura pública por la suma de S/ 120,000 Soles. Pasó cierto tiempo y para el mes de noviembre de 2010 decide enajenarlo por motivo de viaje por la cantidad de S/ 145,000 Soles.

Además, el arrendatario menciona que es su única propiedad y que fue su casa habitación durante el periodo de su adquisición hasta el momento que lo enajenó.

**¿Dicha enajenación se encuentra afecto al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

Sí, porque tanto la adquisición y enajenación de la propiedad ocurrieron en el año 2010, es decir con posterioridad al 1 de enero de 2004.

Cabe señalar que si está sujeto a pagar el impuesto porque lo mencionado por el arrendatario como casa habitación no se encuentra estipulado dentro del artículo 1°- A del Reglamento de LIR donde señala como casa habitación aquel inmueble que permanezca en su propiedad por lo menos dos 2 años, hecho que no se evidencia porque desde enero hasta diciembre del 2010 solo han transcurrido 11 meses.

Finalmente, el cálculo del impuesto de segunda categoría será como se determina a continuación:

- Primero: Identificamos el valor venta del inmueble y costo computable.

$$\text{Precio de venta} = 145,000$$

$$\text{Costo computable} = 120,000$$

- Segundo: Determinamos si existe ganancia, por lo que se resta el precio de venta del inmueble menos el precio que le costó

$$145,000 - 120,000 = 25,000$$

- Tercero: Determinamos el Impuesto a pagar.

$$25,000 \times 5\% = S/ 1,250$$

Acto seguido, deberá cumplir su obligación como contribuyente ingresando a la página de la SUNAT, específicamente Operaciones en Línea utilizando tanto su Código de Usuario como Clave SOL y presentando el Formulario N° 1665, en el cual especificará el cálculo realizado. Finalmente, el pago del impuesto se realizará por única vez, adquiriendo carácter definitivo por medio de cuenta bancaria, con tarjeta de crédito o en su defecto de manera directa haciendo uso de la Guía para Pagos Varios – Boleta de Pago 1662, consignando el periodo tributario y código de tributo 3021, que se refiere puntualmente a Renta de Segunda Categoría.

### **Caso N° 15**

Un residente de Australia, llamado Ben Dunn es dueño de una propiedad localizada en Talara desde el año 2008, dicha propiedad la compró por S/ 80,000 soles. Para el mes de mayo 2012 dona dicha propiedad a una fundación de bajos recursos.

**¿Dicha cesión de propiedad se encontrará afecta al Impuesto a la renta de segunda categoría?**

No, porque dicha cesión no es onerosa por lo que no hay ganancia de capital y al no existir ganancia, no hay impuesto a calcular. Esto se especifica en el artículo 5° de la LIR, ya que, no es a título oneroso, sino a título gratuito.