

ÍNDICE GENERAL

Índice General

Presentación

CAPÍTULO I

Definiciones generales

1. ¿Qué comprende el término “inmueble”?
2. ¿Cuándo hay transferencia de propiedad?
 - 2.1. En el caso de bienes muebles
 - 2.2. En el caso de bienes inmuebles
3. ¿Existe diferencia entre propiedad y posesión?
4. Los derechos reales: algunos alcances de la doctrina
5. La posesión
6. La propiedad
7. El devengo en las rentas de tercera categoría y su utilidad en la configuración de ventas de bienes inmuebles
 - 7.1. El Devengo en la enajenación de bienes
8. La dación en pago utilizada para la extinción de las obligaciones y por las que se pueden realizar la enajenación de bienes inmuebles
9. ¿Qué sucede si una empresa efectúa el pago de dividendos entregando inmuebles? ¿Corresponde efectuar alguna retención?
10. ¿Se aplica las deducciones a la venta de inmuebles?

CAPÍTULO II

La transferencia de inmuebles y su afectación al Impuesto a la Renta y al IGV

1. El pago con subrogación e hipoteca: análisis de la incidencia tributaria del pago con subrogación y cesión de hipoteca
 - 1.1. Introducción
 - 1.2. Planteamiento de los hechos
 - 1.3. El pago con subrogación
 - 1.4. Formas en las cuales se presenta el pago por subrogación
 - 1.5. La hipoteca
 - 1.6. Un breve análisis respecto a la incidencia tributaria
 - 1.7. Conclusiones
2. La transferencia de propiedad que realiza una empresa inmobiliaria: ¿cómo se afecta con el impuesto a la renta?
 - 2.1. Las empresas inmobiliarias
 - 2.2. ¿Se deben realizar pagos a cuenta por los anticipos entregados antes que se produzca la transferencia de los inmuebles?
 - 2.3. ¿Cuándo se debe considerar el ingreso afecto al pago del impuesto a la renta en el caso de la venta de inmuebles por parte de empresas inmobiliarias?
 - 2.4. ¿Cuándo se entrega arras se debe considerar como ingreso afecto al pago del impuesto a la renta en el caso de la venta de inmuebles?
 - 2.5. Cuando se entregan montos de dinero como garantía, ¿se debe considerar como ingreso afecto al pago del impuesto a la renta en el caso de la venta de inmuebles?
 - 2.6. Cuando se transfieren bienes futuros o proyectos inmobiliarios, ¿se debe considerar como ingreso afecto al pago del impuesto a la renta?
 - 2.7. ¿Cuál es la afectación tributaria del IGV en el caso de la venta de inmuebles efectuados por el constructor?
 - 2.8. ¿La entrega de arras, depósitos o garantías por concepto de venta de inmuebles ¿se encuentra afecta al pago del IGV?
 - 2.9. ¿Quién efectúa la venta del inmueble debe tener la condición de constructor?
 - 2.10. La habitabilidad en el desarrollo de la actividad de construcción
 - 2.11. Construir para vivir
 - 2.12. Construir para vender
 - 2.13. ¿Qué entendemos por el término “inmueble”?
 - 2.14. La operación se grava cuando se realice la primera venta del inmueble en el territorio nacional
 - 2.15. ¿Esta operación se encuentra gravada con el IGV si una inmobiliaria vende un terreno? 86
 - 2.16. ¿Se grava con el IGV si una inmobiliaria efectúa la venta de un terreno donde solo se han efectuado obras de habilitación urbana?
 - 2.17. Y si el que vende el inmueble encarga la construcción a un tercero, ¿la primera venta del inmueble se encuentra gravada con el IGV?
 - 2.18. La primera venta realizada con posterioridad a la resolución, rescisión, nulidad o anulación de la venta gravada
 - 2.19. La resolución
 - 2.20. La rescisión
 - 2.21. La nulidad
 - 2.22. La anulación
 - 2.23. Los trabajos de remodelación, restauración o ampliación y la primera venta de inmuebles efectuada por el constructor
 - 2.24. ¿Cómo se determina la base imponible del IGV en la primera venta de inmuebles efectuado por el constructor?
 - 2.25. ¿La venta de inmuebles, cuyo valor de venta es inferior a 35 UIT, se encuentran gravados o exonerados del pago del IGV?
 3. En los contratos donde exista transferencia de inmuebles, ¿cuál es la afectación tributaria con el impuesto de alcabala?
 - 3.1. Introducción
 - 3.2. ¿Qué es lo que grava el impuesto de alcabala?
 - 3.3. El impuesto de alcabala es un tributo de realización inmediata
 - 3.4. El impuesto de alcabala grava las transferencias de propiedad de los inmuebles, sean estos urbanos o rústicos
 - 3.5. Los predios urbanos y los predios rústicos
 - 3.6. Operaciones de transferencia a título oneroso o gratuito
 - 3.7. La transferencia de propiedad de los inmuebles se afecta cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio
 - 3.8. ¿Cuál es la afectación del impuesto de alcabala por la primera venta de inmuebles efectuados por las empresas constructoras?
 - 3.9. ¿Quién es el sujeto pasivo del pago del impuesto de alcabala?
 - 3.10. ¿Cómo se establece la base imponible en el impuesto de alcabala?
 - 3.11. La tasa del impuesto y el tramo que es calificado como mínimo no imponible
 - 3.12. ¿Hasta qué fecha se debe realizar el pago del impuesto de alcabala?
 - 3.13. ¿Cuáles son las transferencias inafectas al pago del impuesto de alcabala?
 4. El contrato de servidumbre y sus efectos tributarios: marco tributario aplicado a las servidumbres
 - 4.1. Las servidumbres y el impuesto a la renta
 - 4.2. Las servidumbres y el impuesto general a las ventas
 - 4.3. Las servidumbres y el impuesto predial
 - 4.4. Las servidumbres y el impuesto de alcabala
 5. La condición suspensiva y su aplicación en la afectación de propiedad inmobiliaria para efectos de la afectación de impuesto de alcabala
 - 5.1. Una pequeña explicación de la condición suspensiva
 - 5.2. La revisión de un pronunciamiento del tribunal fiscal sobre la condición suspensiva: el análisis de la RTF N.º 07751-7-2008
 - 5.3. ¿Cuál es la materia controvertida que se analizó en la RTF N.º 07751-7-2008?
 - 5.4. ¿Cuáles fueron los argumentos del contribuyente?
 - 5.5. ¿Cuáles fueron los argumentos de la administración tributaria municipal?
 - 5.6. ¿Cuál fue la postura del Tribunal Fiscal?
 6. Tratamiento de transferencia de inmuebles generadoras de renta de segunda categoría
 - 6.1. Ganancia de capital
 - 6.2. ¿Qué suscripción califica como ganancia de capital en operaciones de transferencia de inmuebles por parte de personas naturales sin negocio?
 - 6.3. ¿Cuál es la definición de “casa habitación”?
 - 6.4. ¿Qué se debe comprender por habitación para un receptor de renta de segunda categoría por transferencia de inmuebles?
 - 6.5. ¿En qué supuestos o transferencias no se computa para determinar la habitualidad?
 - 6.6. ¿Cuál es la consecuencia cuando se adquiere la condición de habitual?
 - 6.7. ¿Qué transferencias no se consideran operaciones habituales?

CAPÍTULO III

La transferencia de inmuebles y sus efectos en el impuesto predial

1. ¿Qué es lo que grava el impuesto predial?
2. ¿Quién es el obligado al pago del impuesto predial?.
3. ¿Cuál es el valor de los predios que el contribuyente debe considerar?
4. ¿Cómo se determina el valor de los predios?: los valores arancelarios de los terrenos y los valores unitarios de edificación
5. ¿Cómo valorizar las instalaciones fijas y permanentes?
6. ¿Qué hacer en el caso de los terrenos que no estén considerados en los planos básicos arancelarios?
7. ¿Cuál es la base imponible en el impuesto predial?
8. ¿Quién es el obligado al pago del impuesto predial?
9. ¿Qué documento exige la municipalidad para poder registrar un predio?
10. ¿Qué hacer frente a la negativa y/o condicionamiento de la mesa de partes de aceptar documentación presentada por el contribuyente?
11. ¿Un poseionario puede cumplir con el registro del predio ante la municipalidad respectiva?
12. ¿Qué obligaciones tributarias corresponde cumplir a un contribuyente del impuesto predial?: sea propietario o poseedor
 - 12.1. La obligación de presentar declaraciones juradas en el impuesto predial
 - 12.2. La presentación de la Declaración Jurada Anual del Impuesto Predial por parte del contribuyente (declaración determinativa)
 - 12.3. La presentación de la declaración jurada del impuesto predial cuando se produzcan transferencias de dominio de un predio (declaración informativa)
 - 12.4. La no presentación de las declaraciones de tipo determinativo del impuesto predial
 - 12.5. La no presentación de las declaraciones de tipo informativo del impuesto predial
13. ¿Una empresa constructora que es contratada está obligada al pago del impuesto predial respecto de la edificación que está construyendo en terreno ajeno?
14. ¿Una empresa inmobiliaria está obligada al pago del impuesto predial con respecto a la edificación que está construyendo en su terreno una empresa constructora?
15. Si la empresa inmobiliaria culmina la edificación y vende los departamentos, ¿hasta qué momento asume la obligación de pago del impuesto predial?
16. ¿Qué sucede con los inmuebles que son adquiridos por empresas constructoras e inmobiliarias sujetos a leasing?
17. ¿Qué sucede si hay un predio en una zona donde hay conflicto territorial entre dos municipalidades?

CAPÍTULO IV

La afectación tributaria de los arbitrios en el caso de las empresas que venden inmuebles y las empresas constructoras

1. Los arbitrios municipales
 - 1.1. El arbitrio de limpieza pública
 - 1.2. El arbitrio de parques y jardines
 - 1.3. El arbitrio de serenazgo
2. ¿Quién es el obligado al pago de los arbitrios? El propietario o el poseedor
3. ¿Una empresa constructora que es contratada está obligada al pago de los arbitrios respecto de la edificación que está construyendo en terreno ajeno?
4. ¿Una empresa inmobiliaria está obligada al pago de los arbitrios respecto de la edificación que está construyendo en su terreno una empresa constructora?
5. Si la empresa inmobiliaria culmina la edificación y vende los departamentos, ¿hasta qué momento asume la obligación de pago de los arbitrios?
6. ¿Le corresponde pagar los arbitrios a una empresa constructora respecto de un predio que no le pertenece?
7. ¿Cómo se realiza un proceso de ratificación de ordenanzas que aprueban tasas?
 - 7.1. La aprobación de la ordenanza a través del Concejo de Regidores de la municipalidad distrital
 - 7.2. La publicación de la ordenanza en el diario oficial El Peruano o en uno de circulación de la provincia
 - 7.3. El informe técnico-económico que sustenta los costos de la tasa
 - 7.4. El informe legal que sustenta la creación de la tasa

CAPÍTULO V

Cambios que se produjeron en la Ley de Tributación Municipal por el Decreto Legislativo N.º 1520 y sus implicancias en el impuesto predial y los arbitrios municipales

1. Introducción
2. Ley N.º 31380, Ley que delega facultades legislativas a favor del Poder Ejecutivo
3. ¿Cuál fue el objeto de la emisión del Decreto Legislativo N.º 1520?
4. ¿Qué artículos de la Ley de Tributación Municipal se han modificado?
 - 4.1. La exigencia de los notarios públicos respecto de la acreditación del pago de tributos por parte del contribuyente
 - 4.2. ¿Cuándo afectar el impuesto predial en el caso de las habilitaciones urbanas nuevas y/o edificaciones?
5. Modificación de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones
6. ¿Cuál es la vigencia del Decreto Legislativo N.º 1520?

Bibliografía

Anexos

SOBRE LA OBRA

Este libro ofrece una guía práctica y clara sobre las implicancias tributarias en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, que toma en cuenta tanto a personas naturales como a jurídicas. En el mismo, se analizan las diferencias en el tratamiento del impuesto a la renta, el IGV, el impuesto de alcabala, el impuesto predial y los arbitrios municipales, considerando los distintos tipos de transferencias y la normativa vigente.

Además, se abordan las exoneraciones y beneficios aplicables, ilustrados con casos prácticos que facilitan la comprensión y aplicación de las normas tributarias.

Esta publicación constituye una herramienta esencial para contadores, abogados y profesionales del sector inmobiliario.

PUBLICACIÓN EXCLUSIVA PARA SUSCRIPTORES

Mario Alva Matteucci

IMPLICANCIAS TRIBUTARIAS DE LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES

Para Personas Jurídicas y Personas Naturales

- Impuesto a la renta
- Impuesto del IGV
- Impuesto de alcabala
- Impuesto predial
- Arbitrios municipales
- Casos prácticos



EDICIÓN DE LUJO LIMITADA

“UN LIBRO IMPRESCINDIBLE QUE NO PUEDE FALTAR EN SU BIBLIOTECA”



AUTOR



Mario Alva Matteucci

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Magíster en Contabilidad con mención en Política y Administración Tributaria por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM). Profesor en los cursos de Tributación en la PUCP, UNMSM, UPC y ESAN. Autor de libros y artículos de contenido tributario. Asociado en el Instituto Peruano de Derecho Tributario (IPDT).

FICHA TÉCNICA

Edición : 2025
Formato : 24 x 17 cm
Encolado : *hot melt*
Cosido : hilo vegetal
Papel : bond 75 g
Carátula : tapa rústica
N.º pág. : 272