

INFORME N.º 068-2014-SUNAT/5D0000

MATERIA:

Para fines de la determinación del Impuesto a la Renta de empresas inmobiliarias ¿cuándo corresponde reconocer y gravar los ingresos recibidos por adelantado por la venta de un bien inmueble sujeta a condición suspensiva?

BASE LEGAL:

- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.º 179-2004-EF⁽¹⁾ y normas modificatorias (en adelante, TUO de la Ley del Impuesto a la Renta).

ANÁLISIS:

1. Como se aprecia de los términos de la consulta, la misma está referida a sujetos que perciben rentas de tercera categoría por la transferencia de bienes inmuebles sujeta a condición suspensiva.

Al respecto, es del caso indicar que conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del inciso a) del artículo 57º del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, las rentas de tercera categoría se consideran producidas en el ejercicio en que se devenguen.

Ahora bien, de acuerdo con el criterio vertido en la Carta N.º 086-2013-SUNAT/200000⁽²⁾⁽³⁾, “(...) *dado que las normas que regulan el Impuesto a la Renta no definen cuándo se considera devengado un ingreso o un gasto, resulta necesaria la utilización de los criterios contables para efectos de determinar el principio de lo devengado, y establecer la oportunidad en la que deben imputarse tanto los ingresos como los gastos a un ejercicio determinado, teniendo en cuenta las condiciones particulares de cada caso*”.

En ese sentido, agrega que “(...) *los ingresos se consideran devengados cuando se cumplan con todas las condiciones señaladas en el párrafo 14 de la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias (...)*”.

¹ Publicado el 8.12.2004.

² La cual se encuentra a disposición en el Portal SUNAT: <http://www.sunat.gob.pe/>

³ El cual no obstante estar referido a la transferencia de propiedad de vehículos nuevos, resulta de aplicación a la consulta materia de análisis, habida cuenta que trata sobre los ingresos de sujetos perceptores de rentas de tercera categoría.

Pues bien, conforme al párrafo 14 de la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias⁽⁴⁾, los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
- d) Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Con relación a la condición indicada en el literal a) del párrafo 14 de la NIC 18, cabe tener en cuenta que el párrafo 15 de la citada NIC establece que el proceso de evaluación de cuándo una entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos que implica la propiedad, requiere un examen de las circunstancias de la transacción; siendo que en la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas de la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal.

2. Así pues, los ingresos recibidos por adelantado por la venta de un bien inmueble sujeta a condición suspensiva se deberán reconocer y gravar con el Impuesto a la Renta en la oportunidad en la cual se cumplan todas las condiciones establecidas en el párrafo 14 de la NIC 18, pues solo una vez producido dicho cumplimiento se entenderá devengado el ingreso; lo cual solo puede ser determinado en cada caso concreto⁽⁵⁾.

⁴ Versión aprobada por la Resolución N.º 055-2014-EF/30 del Consejo Normativo de Contabilidad, publicada el 26.7.2014.

⁵ Sin perjuicio de lo antes señalado, cabe indicar que, en general, tratándose de la venta de bienes inmuebles sujeta a condición suspensiva, no se entiende producida la transferencia al comprador de los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes objeto de dicha venta, a los que alude el literal a) del párrafo 14 de la NIC 18, en tanto no se llegue a cumplir la referida condición, por cuanto los efectos de aquella están subordinados al cumplimiento de esta.

CONCLUSIÓN:

Los ingresos recibidos por adelantado por la venta de un bien inmueble sujeta a condición suspensiva se deberán reconocer y gravar con el Impuesto a la Renta en la oportunidad en la cual se cumplan todas las condiciones establecidas en el párrafo 14 de la NIC 18, pues solo una vez producido dicho cumplimiento se entenderá devengado el ingreso; lo cual solo puede ser determinado en cada caso concreto.

Lima, 30 SET.2014

Original firmado por:

ENRIQUE PINTADO ESPINOZA
Intendente Nacional (e)
Intendencia Nacional Jurídica
SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE
DESARROLLO ESTRATÉGICO

abc
A0725-D14
Impuesto a la Renta – Devengo de ingresos en la venta de inmuebles sujetos a condición suspensiva.