

INFORME N.º 157-2019-SUNAT/7T0000**MATERIA:**

Se consulta si se encuentran gravados con el impuesto a la renta los ingresos obtenidos por la enajenación de un inmueble cuya totalidad de derechos fueron adquiridos en dos momentos distintos por la misma persona natural, la primera adquisición antes del 1.1.2004 y la otra con posterioridad a dicha fecha.

BASE LEGAL:

- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.º 179-2004-EF, publicado el 8.12.2004 y normas modificatorias (en adelante, LIR).
- Decreto Supremo N.º 086-2004-EF, mediante el cual se modificó el Reglamento de la LIR, publicado el 4.7.2004.

ANÁLISIS:

Conforme a lo dispuesto en la trigésimo quinta disposición transitoria y final (DTF) de la LIR, las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles distintos a la casa habitación efectuada, entre otros, por personas naturales, constituirán rentas gravadas de la segunda categoría, siempre que la adquisición y enajenación de tales bienes se produzca a partir del 1.1.2004.

Por su parte, el numeral 1 de la primera disposición transitoria del Decreto Supremo N.º 086-2004-EF establece que para efecto de lo dispuesto en la primera DTF del Decreto Legislativo N.º 945⁽¹⁾, se tendrá en cuenta que no estará gravada con el impuesto a la renta la enajenación de inmuebles cuya adquisición se haya realizado con anterioridad al 1.1.2004, a título oneroso o gratuito, mediante documento de fecha cierta.

Sobre el particular, esta administración tributaria ha señalado⁽²⁾ que para efecto que determinada enajenación de inmueble califique como ganancia de capital gravada con el impuesto a la renta de segunda categoría, es decir, se subsuma en la hipótesis de incidencia tributaria definida en la norma antes citada, dicha enajenación debe ajustarse completa y rigurosamente a la descripción contenida en la norma; y que, en ese sentido, no corresponde que en vía de interpretación se extienda el alcance de la norma en comentario a un supuesto que, en rigor, no ha sido recogido en ella.

¹ Actual trigésimo quinta DTF de la LIR.

² En el Informe N.º 058-2012-SUNAT/4B0000 (<http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2012/informe-oficios/i058-2012.pdf>).

Pues bien, según los términos de consulta bajo análisis, esta considera un inmueble respecto del cual los derechos sobre este inmueble fueron adquiridos en dos momentos distintos por la misma persona natural que va a efectuar su enajenación: la primera adquisición antes del 1.1.2004 y la otra con posterioridad a dicha fecha.

Al respecto, cabe resaltar que el supuesto de la consulta no es el de enajenación de derechos sobre el inmueble sino la enajenación de este, por lo que lo relevante en este caso es determinar si es que el inmueble como tal, objeto de la enajenación, fue adquirido antes del 1.1.2004 o no.

En ese sentido, aun cuando la adquisición de parte de los derechos sobre el inmueble se haya realizado con posterioridad al 1.1.2004, no se puede considerar que el inmueble como tal, objeto de la enajenación, haya sido adquirido a partir de dicha fecha, toda vez que la otra parte de los derechos sobre dicho inmueble fue adquirida antes del 1.1.2004.

Así pues, habida cuenta que la enajenación materia de consulta no se ajusta completa y rigurosamente a la descripción contenida en la trigésimo quinta DTF de la LIR (por cuanto no se puede considerar que el inmueble objeto de la enajenación haya sido adquirido a partir del 1.1.2004), la enajenación materia de consulta no se ajusta a la hipótesis de incidencia tributaria descrita en dicha DTF; y por ende, tal operación no se encuentra gravada con el impuesto a la renta.

En ese orden de ideas, los ingresos obtenidos por la enajenación de un inmueble cuya totalidad de derechos fueron adquiridos en dos momentos distintos por la misma persona natural, la primera adquisición antes del 1.1.2004 y la otra con posterioridad a dicha fecha, no se encuentran gravados con el impuesto a la renta.

CONCLUSIÓN:

Los ingresos obtenidos por la enajenación de un inmueble cuya totalidad de derechos fueron adquiridos en dos momentos distintos por la misma persona natural, la primera adquisición antes del 1.1.2004 y la otra con posterioridad a dicha fecha, no se encuentran gravados con el impuesto a la renta.

Lima, 29 OCT. 2019

Original firmado por:

ENRIQUE PINTADO ESPINOZA

Intendente Nacional

Intendencia Nacional Jurídico Tributario

SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE TRIBUTOS INTERNOS

ncf

CT0677-2017

CT0679-2017

IMPUESTO A LA RENTA: Enajenación de inmuebles