

¿Sabe usted cómo determinar el IGV por la 1ª venta de inmuebles?

Definición de constructor, hechos gravados, base imponible y supuesto de exoneración

Carlos

BASSALLO RAMOS

1. Introducción

El TUO de la Ley del IGV, aprobado por el Decreto Supremo N° 055-99-EF (15/04/1999), contiene como operación gravada con dicho impuesto a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, y sin embargo, también existen otras situaciones, que siendo en realidad segundas o terceras ventas, podrían resultar gravadas con el IGV.

Por otro lado, la misma norma establece un supuesto de exoneración, popularmente vinculado a la venta de inmuebles del Programa MiVivienda, lo cual no es del todo cierto como veremos más adelante, pues las condiciones y requisitos para gozar del beneficio ya no están asociadas a tal forma de adquirir inmuebles.

Otro tema de interés es el relacionado al sujeto del impuesto en la hipótesis bajo análisis, es decir, al denominado “constructor” del bien inmueble, definición directamente relacionada con el hecho económico incluido como afecto.

Finalmente, en relación a la base imponible, como quiera que el terreno no está gravado,

Resumen ejecutivo

La 1ª venta de inmuebles es un supuesto afecto con el IGV cuando es realizado por un sujeto que califique como constructor. No obstante, existen supuestos en los que tal operación resultará exonerada y, cuando esté afectada, a la base imponible se le deberá excluir el valor del terreno, de acuerdo a la norma reglamentaria. Veamos cómo el legislador tributario ha establecido un tratamiento especial para este sector.

la norma permite su exclusión, para lo cual establece una presunción respecto de su valor, generando en la práctica la aplicación de una tasa diferenciada, pero principalmente, un efecto directo sobre el crédito fiscal.

2. Operaciones consideradas como primera venta de inmuebles

Comencemos por decir, que el IGV afecta la primera operación de venta en la que un determinado inmueble está comprometido, es decir, cada vez que un inmueble nuevo

o recién construido es vendido bajo los parámetros que analizaremos más adelante, nace el IGV por única vez (ya veremos que hay excepciones) para ese inmueble.

Así, si el mismo sujeto vende otro inmueble al día siguiente, la operación también estará gravada, pues se trata de otro bien que se está vendiendo por primera vez. Como vemos, la operación sujeta a tributación es la primera venta del inmueble, independientemente de cuantas ventas anteriormente haya realizado el sujeto, del cual solo interesa su calidad de constructor, como veremos a continuación.

2.1 Afectación general y definición de constructor

De la lectura del literal d) del artículo 1 del TUO de la Ley del IGV, se entiende claramente que el referido tributo grava la primera venta de inmuebles realizada por el constructor de los mismos.

A tal efecto, la misma norma define el término “venta” como todo acto por el que se transfieren bienes a título oneroso, y la norma reglamentaria agrega a dicha definición una variante, constituida por el hecho de que el acto esté destinado a transferir propiedad, es decir, la venta de bienes futuros. En cualquiera de los casos, existe una venta para la Ley del IGV, si la propiedad se transfiere o se transferirá producto del acto jurídico celebrado.

Ahora bien, esta venta debe de ser de un bien considerado inmueble para efecto del IGV, situación que la propia SUNAT ha señalado que solo se puede dar cuando se trate de edificaciones o construcciones, tal como concluye el Informe N° 094-2002-SUNAT/K00000 (03/04/2002). En efecto, el citado informe del órgano administrador señala que “Así pues, con respecto a esta operación, resulta necesario que para la configuración del supuesto de hecho previsto en la ley, se trate de bienes inmuebles construidos o edificados. Por el contrario, la venta de inmuebles que no han sido materia de construcción, no se encontrará dentro del campo de aplicación del IGV”.

De esta forma, ninguna transferencia de inmuebles distintos a una edificación o construcción –como podrían ser los intangibles (concesión minera o para explotar servicios públicos) a los que se refiere el Código Civil en el artículo 885– estará sujeta a tributación por el IGV.

Mientras tanto, el artículo 3 del TUO de la Ley del IGV define al constructor que será el sujeto del impuesto en esta hipótesis, señalando que es “Cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella”.

En esa medida, serán sujetos del IGV por la venta de inmuebles aquellos que se dediquen habitualmente a la construcción de dichos bienes (por ejemplo, empresas constructoras sea como personas naturales o jurídicas), o incluso, cuando contraten a un tercero para que construya por ellos para luego venderlos, como es el

caso de los que subcontratan la construcción.

2.2 Otros supuestos gravados

Si bien señalamos, y así lo establece la norma, que la operación sujeta a tributación es la primera venta que se haga de un determinado inmueble, existen situaciones en la que el legislador ha querido que una posterior venta de un inmueble previamente transferido se considere como afecto con el IGV.

Así, tenemos que el mismo artículo 1 de la Ley establece que está gravada con el IGV “la posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de este o de empresas vinculadas económicamente con el mismo”, y siempre que tal venta hubiera sido realizada a un precio inferior al valor de mercado, pues de lo contrario no habría posibilidad de elusión tributaria. En este caso, el literal d) del numeral 1 del artículo 2 del Reglamento precisa que estas posteriores ventas están referidas “a las ventas que las empresas vinculadas económicamente al constructor realicen entre sí y a las efectuadas por estas a terceros no vinculados”.

De igual manera, la norma en mención establece que estará gravada como primera venta de inmuebles “la que se efectúe con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas”, toda vez que en atención al literal c) del artículo 2 de la Ley no está afectada con el IGV “La transferencia de bienes que se realice como consecuencia de la reorganización de empresas”, mecanismo que responde al principio de empresa en marcha y que podría utilizarse como mecanismo de elusión para el pago del IGV por la transferencia de inmuebles.

También debe tenerse presente lo establecido por el segundo párrafo del literal d) del numeral 1 del artículo 2 del Reglamento de la Ley del IGV, en el sentido que “Se considera primera venta y consecuentemente operación gravada, la que se realice con posterioridad a la resolución, rescisión, nulidad o anulación de la venta gravada”; es decir, un supuesto distinto a los ya comentados que se materializa, por ejemplo, cuando habiendo celebrado un contrato de compraventa de un inmueble cuyo valor estuvo gravado con el IGV, se vuelve a vender el mismo bien previa resolución del primer contrato, como podría ocurrir si el primer comprador no canceló el precio en el plazo acordado.

VENTA DE INMUEBLES AMPLIADOS, REMODELADOS O RESTAURADOS

Artículo 2 numeral 1 del Reglamento

Tratándose de inmuebles en los que se efectúen trabajos de ampliación, la venta de la misma se encontrará gravada con el Impuesto, aun cuando se realice conjuntamente con el inmueble del cual forma parte, por el valor de la ampliación. Se considera ampliación a toda área nueva construida. También se encuentra gravada la venta de inmuebles respecto de los cuales se hubiera efectuado trabajos de remodelación o restauración, por el valor de los mismos. Para determinar el valor de la ampliación, trabajos de remodelación o restauración, se deberá establecer la proporción existente entre el costo de la ampliación, remodelación o restauración y el valor de adquisición del inmueble actualizado con la variación del Índice de Precios al Por Mayor hasta el último día del mes precedente al del inicio de cualquiera de los trabajos señalados anteriormente, más el referido costo de la ampliación, remodelación o restauración. El resultado de la proporción se multiplicará por cien (100). El porcentaje resultante se expresará hasta con dos decimales. Este porcentaje se aplicará al valor de venta del bien, resultando así la base imponible de la ampliación, remodelación o restauración.

3. Operaciones exoneradas

El literal B) del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV establece que está exonerado de dicho impuesto “La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento”.

De esta forma, a la definición del supuesto gravado que ya analizamos anteriormente, se le agregan tres (3) elementos adicionales, que de presentarse concurrentemente determinan la exoneración de la operación, es decir, produce una liberación del cumplimiento de la obligación sustancial constituida por el pago del tributo.

Los elementos adicionales son:

- Que el valor de venta no supere de 35 Unidades Impositivas Tributarias.** Cuando la norma hace referencia al valor de venta, básicamente se refiere a la base imponible antes del IGV, de manera tal que es un punto común de comparación entre todas las operaciones de venta de inmuebles.

Este valor de venta, y no precio de venta que ya incluye el IGV, debe ser menor al que corresponda a 35 UITs, y aunque ni la Ley ni el Reglamento precisan algo sobre el particular, debemos entender que la comparación se efectúa respecto de valor de la UIT vigente en el momento que se realiza la operación de venta.

De esta manera, para el presente ejercicio, este requisito supone un valor de venta del inmueble no mayor a S/. 115,500 (Valor UIT = S/. 3,300 x 35) o \$ 35,000 aproximadamente (según la variación del tipo de cambio).

OPERACIONES GRAVADAS DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS

Venta en el país de bienes muebles.

Prestación o utilización de servicios en el país.

Contratos de construcción.

1ª venta de inmuebles que realicen constructores.

Importación de bienes.

b. Que el inmueble vendido sea exclusivamente destinado para vivienda.

El destino exclusivo para vivienda se puede verificar no solo por la naturaleza de la construcción, sino principalmente por los planos, proyectos e, incluso, la misma licencia otorgada por la municipalidad del distrito.

Un caso particular lo constituyen los estacionamientos que se venden de manera separada o conjuntamente con los inmuebles. De manera independiente, cada uno de los estacionamientos representa un inmueble distinto y separado de la unidad de vivienda, de modo tal, que en principio, siempre están gravados por no estar destinados exclusivamente a vivienda, aun cuando su valor no sea superior a 35 UIT y tenga la licencia a la que se refiere el siguiente literal.

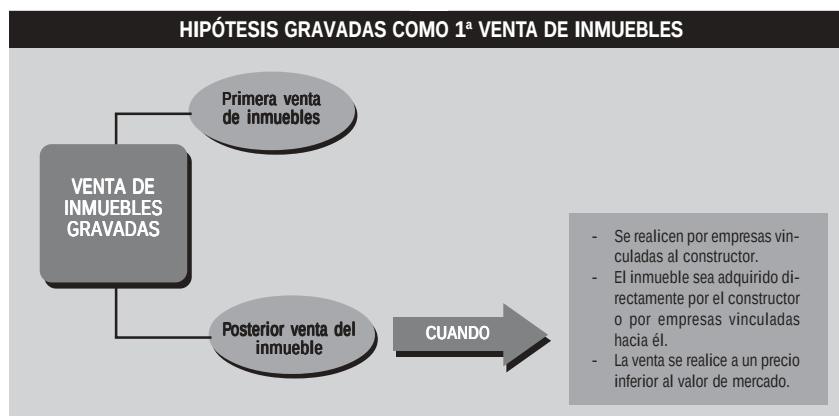
No obstante, si resulta que la venta del inmueble cumple con los requisitos señalados en el primer párrafo del Literal B del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV, y en consecuencia, es una operación que está exonerada de dicho impuesto, por accesoriadad, el valor de venta del estacionamiento también debería estar exonerado (solo si al comprar la unidad de vivienda se tiene derecho un estacionamiento).

Sin embargo, esta parece ser una hipótesis no alcanzada por lo establecido en el segundo párrafo del artículo 14 del TUO de la Ley del IGV, referido al principio de accesoriadad, que expresamente señala que "...cuando con motivo de la venta de bienes, prestación de servicios o contratos de construcción exonerados o inafectos **se proporcione bienes muebles o servicios**, el valor de estos estará también exonerado o inafecto" (el resaltado es nuestro). Como se aprecia, la exoneración por accesoriadad alcanza solo a los bienes muebles y servicios que se proporcionen con la venta de bienes (muebles o inmuebles) exonerados, quedando excluidos legalmente de la exoneración por accesoriadad, la entrega bienes inmuebles (como el estacionamiento) por la venta de bienes, en este caso, inmuebles.

En suma, se puede concluir que desde el punto de vista legal, no existe forma de establecer que el valor de los estacionamientos, sea que se vendan por separado o conjuntamente con la unidad de vivienda, está exonerado del IGV. Por ello, tales unidades inmobiliarias, que por lo demás son registradas independientemente, deben ser facturadas o boleteadas de manera separada, y siempre, afectas con el IGV.

c. Que se haya presentado la solicitud de la licencia de construcción y que haya sido admitida por la municipalidad correspondiente.

Este requisito supone que la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se ubique el bien inmueble vendido, haya admitido la solicitud de Licencia de



Construcción, es decir, que la haya recibido, pero no exige que se haya otorgado la misma, es decir, la respuesta positiva sobre la solicitud expedida por el Gobierno Local.

Como notamos, las condiciones actuales para estar exonerados no hacen alusión alguna a que la venta del inmueble sea bajo el programa MiVivienda. Sí exigen –por el monto del valor de venta– que se trate de viviendas económicas, pero podrían adquirirse las mismas bajo cualquier modalidad contractual o de financiamiento, y no necesariamente por el citado programa.

4. Base de cálculo de operaciones gravadas

De acuerdo al literal d) del artículo 13 del TUO de la Ley del IGV, la base imponible en la primera venta de inmuebles es "El ingreso percibido (...) con exclusión del correspondiente al valor del terreno".

Sobre el particular, el numeral 9 del artículo 5 del Reglamento, señala que "Para determinar la base imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, se excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno. Para tal efecto, se considerará que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble".

Bajo esta premisa legal, cuando la primera venta de inmuebles resulte afecta con el IGV, la base imponible se calcula restándole al valor de venta el 50% del mismo como si ese fuera el valor del terreno, con lo cual, la tasa del impuesto solo se aplica sobre el otro 50% restante. Por eso, muchos señalan que la tasa del IGV en el supuesto afecto como primera venta de inmuebles es el 9.5%.

Lo cierto es que esta forma de determinar el IGV nace como una forma de incentivar la adquisición de viviendas económicas, además de ser un mecanismo de reactivación de este sector de la economía nacional.

C A S O P R Á C T I C O

La empresa PILCOMAYO SAC ha construido un edificio con 20 departamentos destinados exclusivamente a vivienda, para lo cual contó con la licencia municipal correspondiente. El precio de venta de cada uno de los departamentos es de US \$ 43,800. Solicita que establezcamos si la operación de venta de cada departamento está exonerada del IGV, y en su defecto, cuál sería la base imponible y el IGV a pagar.

Solución:

De acuerdo a las normas del IGV, la empresa califica como constructora y realizará una operación que considera como primera venta de inmuebles. En ese sentido, la operación está dentro del ámbito de aplicación del IGV, por lo que en principio está gravada con dicho tributo.

Para saber si está exonerada, debemos verificar que cumpla con las condiciones señaladas en el literal B del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV, como son que el inmueble se destine a vivienda, que la solicitud de la licencia municipal haya sido admitida y que el valor del bien no sea superior al 35 UIT. En relación a los 2 primeros requisitos se sabe que los ha cumplido, por tanto, solo hay que verificar que el valor del bien no supere el límite establecido.

Así, 35 UIT serían S/. 115,500 nuevos soles, monto máximo del valor de venta para estar exonerado. Para establecer el valor de venta de los inmuebles que serán vendidos por la empresa constructora, se divide su precio de venta de US \$ 43,800 entre 1.095 (considerando que la tasa efectiva del impuesto es del 9.5% y que se ha incorporado en el precio), con lo cual podremos comparar tal base con el límite impuesto por la norma para gozar de la exoneración.

Valor de venta

US \$ 43,800 / 1.095 = US \$ 40,000

US \$ 40,000 x 3.30 (T/C aprox.) = S/. 132,000

• **Comparación**

S/. 132,000 > S/. 115,500 ⇒ operación afecta

• **Base imponible**

S/. 132,000 x 50% = S/. 66,000

• **IGV**

S/. 66,000 x 19% = S/. 12,540

• **Precio de venta**

S/. 132,000 + S/. 12,540 = S/. 144,540

Como notamos, de la comparación entre el valor de venta y las 35 UIT que la norma establece como límite para gozar de la exoneración, resulta que los bienes que serán vendidos se exceden de dicho monto, por lo que resultan afectos con el IGV, calculándose el impuesto sobre el 50% del valor de venta, tal como establece el reglamento de la Ley.

PRIMERA VENTA DE INMUEBLES	
NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN	BASE IMPONIBLE
Fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba, sea parcial o total.	El ingreso percibido con exclusión del valor del terreno (50%).

