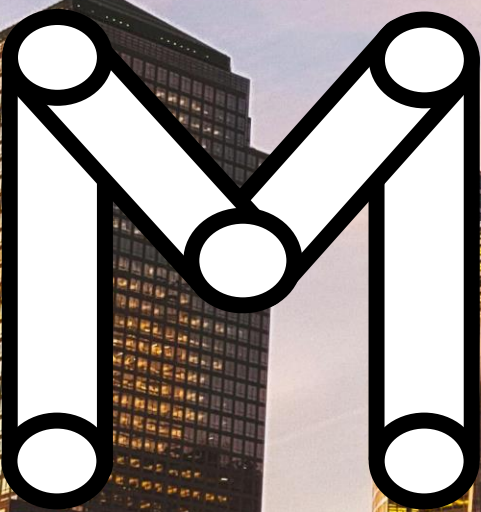
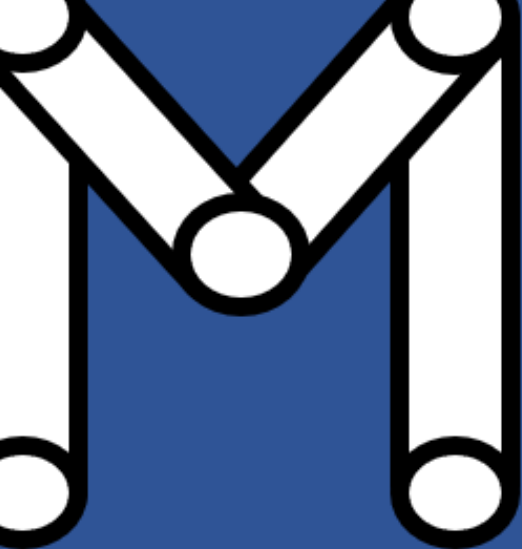


Rentas de Primera Categoría

Junio - 2024





La Presente obra es de distribución gratuita en las diversas modalidades y formatos existente en medios físicos y/o virtuales. Se prohíbe su venta, distribución, difusión y reproducción total o parcialmente, alterando o suprimiendo el contenido de la obra, sin el permiso expreso de Mente Corporativa.

Todos los derechos reservados

Autores (es): Esta es una obra colectiva

Editado por: Mente Corporativa S.A.C

Fotografías: Pexeles

Puedes solicitar una copia en www.mentecorporativa.com



Mente
Corporativa

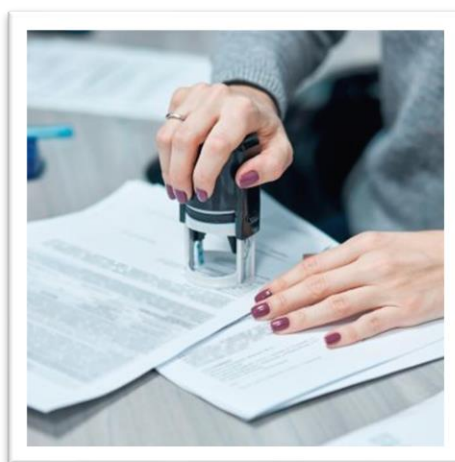
1. DE LOS TRIBUTOS Y EL IMPUESTO A LA RENTA

Los tributos son cargas económicas obligatorias que los ciudadanos y empresas deben pagar al Estado para contribuir al sostenimiento del gasto público. Recaudación que es esencial para la financiación de infraestructuras, servicios sociales, seguridad, educación y otros bienes y servicios públicos que benefician a la sociedad en su conjunto.

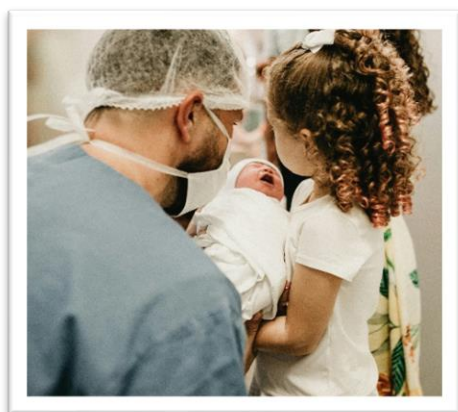
Los tributos se dividen en tres categorías con características y finalidades específicas:

1.1. TASAS

Las tasas son tributos que se pagan como contraprestación por la prestación de un servicio público o la realización de una actividad administrativa específica que beneficia al contribuyente de forma particular. Por ejemplo, una tasa puede cobrarse por la expedición de un pasaporte o la obtención de una licencia municipal. Se caracterizan por su proporcionalidad, es decir, el importe de la tasa debe guardar relación con el coste del servicio prestado.



1.2. CONTRIBUCIONES



Las contribuciones son tributos que se exigen cuando el contribuyente obtiene un beneficio debido a la realización de servicios públicos. Por ejemplo, el Seguro Social de Salud – EsSalud es financiado principalmente por las contribuciones que realizan los empleadores para que sus trabajadores sean atendidos o tengan la posibilidad de atención ante cualquier enfermedad o accidente. Con esto se

garantiza que aquellos que utilizan el servicio público específicos contribuyan a su prestación evitando que se cargue el coste de a la totalidad de la población.

1.3. IMPUESTOS

Los impuestos son tributos exigidos sin contraprestación directa. Esto significa que el contribuyente paga un impuesto sin recibir un beneficio específico a cambio, aunque indirectamente se beneficia de los servicios públicos generales como construcción de carreteras. Los impuestos se dividen a su vez en directos e indirectos:



Impuestos Indirectos

Gravan el consumo de bienes y servicios. Ejemplos de estos impuestos son el Impuesto General a las Ventas (IGV) y el Impuesto Selectivo al Consumo (ISC). Estos impuestos no dependen directamente de la capacidad económica del contribuyente, sino de su nivel de consumo.

Impuestos Directos

Son aquellos que gravan la ganancia, este es la concepción del Impuesto a la Renta que tiene en cuenta la capacidad económica del contribuyente y el tipo de ganancias que se obtiene.

El **Impuesto a la Renta** se divide a su vez en 5 categorías según el tipo de ingresos que se obtienen:

- **Rentas de Capital:** son aquellas generadas a través de los bienes poseídos sin la intervención directa y dedicada de trabajo personal como el arrendamiento o transferencia de valores. Comprende la primera y segunda categoría.

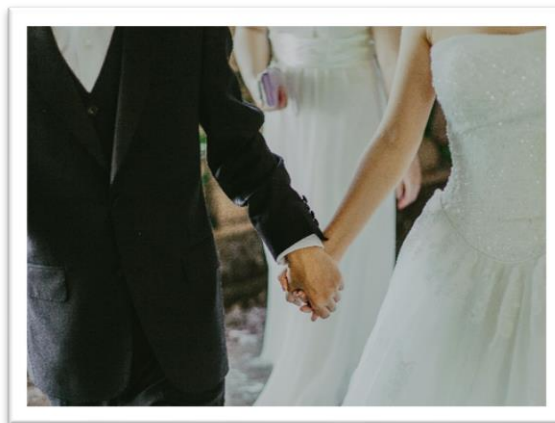
- **Renta Empresarial:** es aquella obtenida mediante la combinación de trabajo y capital en la explotación de una actividad comercial. Comprende la tercera categoría.
- **Rentas de Trabajo:** son aquellas generadas a través del trabajo personal y directo tanto de forma subordinada como independiente.

2. SUJETOS DEL IMPUESTO A LA RENTA

El Capítulo III del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N° 179-2004-EF y modificatorias determina que los contribuyentes que están afectos al Impuesto a la Renta considerada como de “Persona Naturales” son:

- **Persona Natural:** Denominado en otras legislaciones como “Persona Física” es aquella que ejerce derechos y cumple obligaciones a título personal, es decir, que asume todas las obligaciones y responsabilidades con el patrimonio propio.

- **Sociedad Conyugal:** Es el régimen patrimonial del matrimonio en el cual los cónyuges participan en la administración de sus bienes y rentas. Las rentas que se obtengan de forma independiente, así como las rentas producidas por bienes comunes serán



atribuidas, por igual, a ambos quienes a su vez lo sumarán a sus declaraciones como personas naturales.

Por otro lado, los conyuges podrán optar por atribuir la renta de bienes comunes a uno solo de ellos para efectos de la declaración y pago como sociedad conyugal.

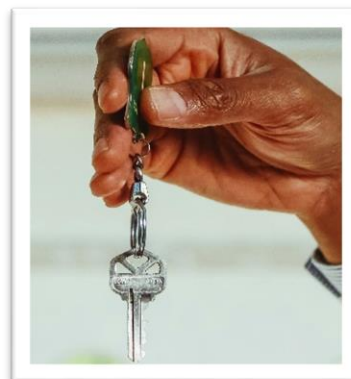
- **Sucesión Indivisa:** Se denomina a la persona o conjunto de ellas que reciben un determinado patrimonio en calidad de herencia. El Artículo 17° de la LIR señala que tributan, para fines del impuesto, como personas naturales, hasta el momento en que se dicte la declaratoria de herederos o se inscriba en los Registros Públicos el testamento donde posteriormente cada heredero incorporará en su propia declaración la proporción que le corresponda.



3. PRIMERA CATEGORÍA

El Artículo 23° de la LIR señala la **Renta Bruta** de esta categoría considerada como el total de ingresos afectos al impuesto que se obtengan en el ejercicio y que sean provenientes de:

- El arrendamiento o subarrendamiento de predios, incluyendo:
 - Accesorios.
 - Servicios suministrados por el arrendador (quien da en alquiler)
 - Tributos que pague el arrendatario (inquilino) y que legalmente corresponda al arrendador.
 - Amueblado.



Además, para efectos del impuesto el monto del alquiler no deberá ser inferior 6% del valor de autovalúo del año correspondiente, de acuerdo con las normas del Impuesto Predial, salvo impedimentos normativos. De ceder el predio gratuitamente se considera como Renta Ficta el monto señalado y sobre ello será determinado el impuesto.

En los casos de subarrendamiento, la renta bruta será la diferencia entre el importe pagado por el inquilino y el que se deba pagar al propietario.

Además, se presume que el arrendamiento se realiza por la totalidad del predio al igual que por todo el año, sin embargo, el contrato puede establecer lo contrario siempre y cuando lo defina claramente, tal como lo señala el segundo párrafo del numeral 5 del inciso a) del artículo 13° del Reglamento del Impuesto a la Renta.

- Las producidas por la locación o cesión temporal de bienes muebles o inmuebles distintos de predios, así como los derechos sobre estos.



En los casos de cesión gratuita, precio no determinado o precio inferior

al de las costumbres, cuya depreciación o amortización admite la Ley, a contribuyentes generadores de rentas de tercera categoría se presume, una renta bruta anual no menor al 8% del valor de adquisición, producción o construcción actualizados de acuerdo con la variación del Índice de Precios al por Mayor (IPM).



- El valor de las mejoras incorporadas en el bien por el inquilino, siempre que constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no se encuentre obligado a reembolsar. Se considera renta bruta en el año en que se devuelve el bien y al valor determinado para efectos prediales.

3.1. COMPROBANTES INVOLUCRADOS

Dado que el arrendador no es una empresa, está incapacitada a emitir los comprobantes tradicionales: Facturas y Boletas. Sin embargo, por la prestación de este servicio está obligado a emitir un comprobante de pago que acredite la operación.

El comprobante utilizado es el Formulario N° 1683 provisto por SUNAT conocido como Guía de Arrendamiento o Recibo de Arrendamiento, este es un documento destinado al pago del impuesto a la renta de primera categoría por parte del arrendatario. Se entregará el Formulario al inquilino ya sea en formato físico cuando el pago es realizado directamente en el Banco o una versión digital o impresa cuando el pago se realiza a través de la plataforma de SUNAT.



Por su parte, el inquilino deberá exigir el comprobante pues no solo le va a servir para acreditar la transacción, sino que también podrá utilizarlo como gasto para efectos del Impuesto a la Renta, tanto si es una empresa como gasto deducible a la renta de tercera categoría como si es persona natural como gasto deducible comprendido dentro de los parámetros de la deducción adicional de 3 UIT para rentas de trabajo (cuarta y quinta categoría).

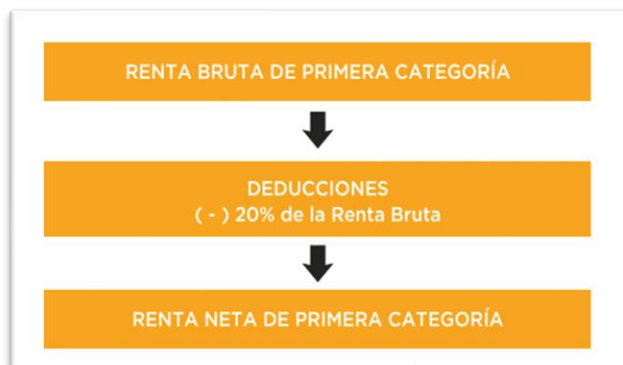
3.2. REGISTROS

Si bien es cierto a nivel empresarial se exigen varios registros debidamente elaborados, en la renta de primera categoría no corresponde llevar ningún tipo de registro o libro contable vinculado a asuntos tributarios, siendo suficiente el guardado en orden cronológico de las copias del Formulario N°1683 como control de operaciones y pagos realizados

Es de señalar que algunas personas si llevan libros contables con el objetivo de ordenar, clasificar y eventualmente tomar decisiones acerca de su patrimonio e ingresos, sin embargo, esta es una opción personal y se maneja a nivel privado, en ninguna circunstancia será exigible por SUNAT.

3.3. CÁLCULO DEL IMPUESTO

El impuesto por pagar se calcula sobre la **Renta Neta** que está conformada por la Renta Bruta menos las deducciones que la ley permite, de aquí se determinará finalmente el importe por pagar final. En este caso **la deducción**



aplicable es del 20% de la Renta Bruta de forma fija para todos, sin la necesidad de sustento.

Finalmente, el importe a pagar se obtiene aplicando la **tasa de 6.25%** sobre la Renta Neta. Para este punto es necesario mencionar que a la práctica es común aplicar **la tasa de 5%** sobre la Renta Bruta pues el resultado final es el mismo e implica un cálculo más sencillo.

Este cálculo es igualmente aplicable tanto para la determinación mensual como anual, tomando en cuenta el factor tiempo.

3.4. DECLARACIÓN Y PAGO MENSUAL

La declaración y pago del impuesto mensual calculado conforme al punto anterior le corresponde exclusivamente al arrendador, es decir, el propietario o el inquilino en caso este lo subarriende.

Criterio de determinación: Una particularidad de esta categoría es que para la determinación de la renta bruta se aplica el criterio del devengado, este es un criterio que el sistema tributario comparte con otras disciplinas donde una operación se considera realizada cuando se cumplen todos los criterios esenciales para su realización, específicamente aplicado a esta categoría tenemos que existe la obligación de pagar el Impuesto a la Renta mes a mes hasta la fecha de vencimiento, así el inquilino no haya cumplido con el pago del alquiler.

La declaración y pago se realiza a través del **Formulario N° 1683**, el mismo que se utiliza como comprobante de arrendamiento señalado líneas arriba, a través de la Plataforma SOL o presencialmente en el Banco, en cualquiera de los casos se deberá colocar la siguiente información.

- Mes del alquiler
- RUC o DNI del inquilino (u otro documento de corresponder)
- Tipo del bien: predio, inmueble u otro.
- Monto del alquiler en soles.

Si deseas realizar la declaración mediante la Plataforma SOL deberás, con tu Clave SOL, seguir la siguiente ruta: Nueva Plataforma >> Pago y Presentación de Otras Declaraciones >> Arrendamiento – 1683.

Periodo:	007	mm/aaaa	🔍
Tipo de Documento de Identidad de Inquilino:	499	Seleccione tipo de documento	🔍
Numero de documento de Identidad:	500	Ingrese nro de documento	🔍
Nombre o Razón Social:			
Tipo de Declaración:	005	Original	🔍
Tipo de Bien:	061	Seleccione Tipo de bien	🔍
Monto de alquiler en moneda nacional:	503	Ingrese monto del alquiler	🔍
Tributo Resultante:	505	Monto calculado del tributo resultante	🔍
Interés moratorio:	506	Ingrese interés moratorio	🔍
Monto a pagar:	508	Ingrese monto a pagar	🔍

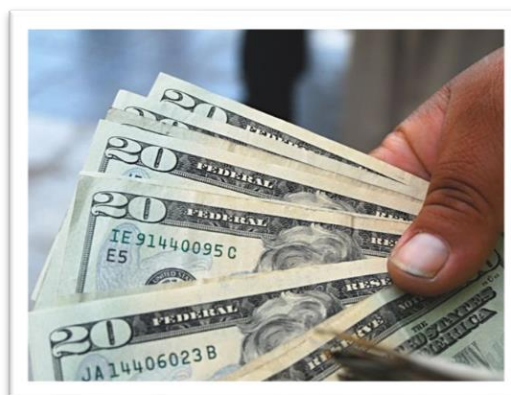
[Otro Formulario](#)[+Agregar a bandeja](#)

Luego de colocar toda la información, agregas a bandeja y pagas el impuesto correspondiente con el medio deseado. Ten presente que las declaraciones mensuales tienen fecha de vencimiento, es decir, una fecha límite para realizar la declaración y pago del impuesto que se determina siguiente el calendario de vencimientos de acuerdo al último dígito del RUC.

Período	Según el último dígito del número de RUC:						BUENOS CONTRIBUYENTES y UESP ²
	0	1	2 y 3	4 y 5	6 y 7	8 y 9	
Ene	15 Feb	16 Feb	19 Feb	20 Feb	21 Feb	22 Feb	23 Feb
Feb	15 Mar	18 Mar	19 Mar	20 Mar	21 Mar	22 Mar	25 Mar
Mar	15 Abr	16 Abr	17 Abr	18 Abr	19 Abr	22 Abr	23 Abr
Abr	16 May	17 May	20 May	21 May	22 May	23 May	24 May
May	18 Jun	19 Jun	20 Jun	21 Jun	24 Jun	25 Jun	26 Jun
Jun	15 Jul	16 Jul	17 Jul	18 Jul	19 Jul	22 Jul	24 Jul
Jul	16 Ago	19 Ago	20 Ago	21 Ago	22 Ago	23 Ago	26 Ago
Ago	16 Set	17 Set	18 Set	19 Set	20 Set	23 Set	24 Set
Set	16 Oct	17 Oct	18 Oct	21 Oct	22 Oct	23 Oct	24 Oct
Oct	18 Nov	19 Nov	20 Nov	21 Nov	22 Nov	25 Nov	26 Nov
Nov	17 Dic	18 Dic	19 Dic	20 Dic	23 Dic	24 Dic	26 Dic
Dic ³	16 Ene	17 Ene	20 Ene	21 Ene	22 Ene	23 Ene	24 Ene

En caso existan **varios propietarios** de un inmueble en alquiler, cada copropietario debe efectuar la declaración y pago mensual del Impuesto por la parte que le corresponda. Este punto es igual de aplicable para la declaración anual.

En el caso de **pagos no mensuales**, es decir, en periodos distintos al mensual o de forma adelantada por un tiempo determinado, se puede realizar el pago de todo el impuesto en el mes donde se recibió o pagarlo mes a mes según el cronograma de vencimientos, las dos opciones son adecuadas.



Si el pago del alquiler se realiza en **moneda extranjera**, el pago del impuesto se realiza en soles para lo que se debe convertir el importe a moneda nacional, utilizando el **tipo de cambio compra** del último día del mes al que corresponde el alquiler devengado. Ten en cuenta para el caso de pagos no mensuales, se utiliza el tipo de cambio de compra del día en el que se paga el impuesto.

3.5. DECLARACIÓN Y PAGO ANUAL

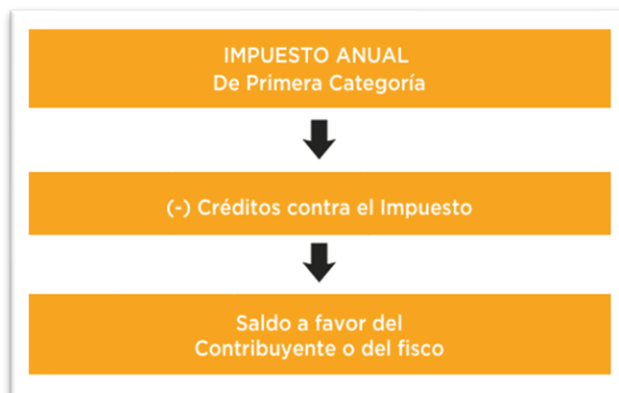
El propietario, o el inquilino que arrienda únicamente está obligado a realizar la declaración anual cuando:

- Existe un monto pendiente de pago, el cuál se debe regularizar a fin de una correcta determinación.
- Existen pagos en exceso de años anteriores.
- Se incorporaron mejoras no reembolsables al inmueble por los que se deba pagar el impuesto y que no se haya pagado anteriormente en algunos de los meses previos.
- El importe del alquiler es menor al monto mínimo del 6% del autovalúo, por lo que la declaración anual deberá determinar la diferencia y pagarla. Ten en cuenta que para verificar este punto debes sumar los pagos hechos de forma mensual y compararla con el 6% del autovalúo que la municipalidad correspondiente a utilizado para efectos del pago del impuesto predial.
- Se ha cedido gratuitamente, en cuyo caso se paga el impuesto sobre la Renta Ficta. Al igual que el punto anterior se debe considerar el 6% del autovalúo.

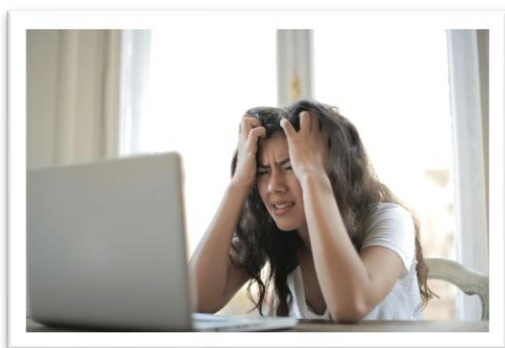
Para la declaración anual también existe un cronograma de vencimientos, sin embargo, dado que a la fecha de publicación de este documento las fechas son pasadas consideramos no necesario hacer hincapié en ello.

Para realizar la declaración anual deberás ingresar al Formulario N° 709 mediante la Plataforma de SUNAT con tu Clave SOL.

Ten en cuenta que la declaración servirá para regular tus pagos, es decir, al impuesto a la renta calculado anualmente se le deducirán los pagos realizados de forma mensual a lo largo del año, dando como resultado únicamente el faltante o en caso contrario un saldo a favor que podrás compensar con una futura deuda o optar por la devolución.



3.6. INFRACCIONES Y SANCIONES



Cuando una persona que tiene rentas de primera categoría no presenta la declaración y en consecuencia no paga el impuesto correspondiente, incurre en una infracción tributaria. Para ser precisos la infracción es la prevista en el numeral 1 del artículo 176 del Código Tributario y la multa precisada en la Tabla II de la misma norma es del 50%

de una UIT equivalente a S/5,150 para el 2024. Es decir, la multa para este año es de: S/2,575.

Sin embargo, si presenta la declaración fuera de tiempo, con la intención de subsanar la infracción, se aplicará, según el reglamento de gradualidad, un descuento de:

- 90% si la subsanación se realiza antes que SUNAT le notifique que incurrió en la infracción.
- 80% si la subsanación se realiza después que SUNAT le notifique que incurrió en la infracción.

3.7. CASOS PRÁCTICOS

Caso 01

El Sr. Ramiro Ramírez es propietario de 2 inmuebles:

- El primero, es alquilado por un importe de S/ 1,500 mensuales más S/200 por concepto de servicios público (agua y luz). El valor de autovalúo de este inmueble es S/ 220,000.
- El segundo es una casa que ha cedido gratuitamente a un familiar. El valor del autovalúo es de S/ 200,000.

Nos consulta ¿Cuánto pagará mensualmente y debe presentar la Declaración Jurada Anual?

Análisis

Para la declaración y pago mensual:

- Para el primero, se calcula el impuesto de acuerdo con el monto percibido por el alquiler y los servicios (6.25% del Neto o 5% del Bruto):

Renta Bruta: $S/1,500 + S/200 = S/1,700$

Tasa: 5%

Impuesto Resultante: S/85

- Para el segundo, dado que ha sido cedido gratuitamente no existe obligación de realizar pagos mensuales.
- **Conclusión:** El importe mensual que se pagará mediante el Formulario N° 1683 es de S/85.

Para la declaración y pago anual:

- Para el primero, se calcula el 6% del autovalúo y se compara con el total de la renta percibida.

Mínimo: $6\% \times S/ 220,000 = S/13,200$

Percibida: $S/1,700 \times 12 = S/20,400$

Dado que la Renta Percibida es mayor, es la que se toma en cuenta.

- Para el segundo, dado que ha sido cedido gratuitamente, el impuesto se calcula sobre la Renta Ficta:

Renta Ficta: $6\% \times S/ 200,000 = S/12,000$

- El contribuyente está obligado a presentar la declaración anual pues cedió gratuitamente un inmueble y debe regularizar tal situación.

Determinación de la Renta Anual:

Renta Bruta, Primer Inmueble	20,400
Renta Bruta, Segundo Inmueble	12,000
Total Renta Bruta Anual	32,400
Impuesto (5% RB o 6.25% RN)	1,600
Pagos Realizados ($S/85 \times 12$)	1,020
Importe por Pagar	580

En la declaración anual, el contribuyente deberá pagar S/580.

Caso 02

El señor Tito Ticoma tiene con valor de autovalúo de S/500,000 que arrienda a la señorita Marta Martínez por el importe de S/3,000 mensuales. En el contrato de alquiler está permitido el subarrendamiento por lo que Marta alquila el bien como oficinas a una empresa por el importe de S/5,000. Además, Marta se compromete con Tito en realizar la construcción de una cochera valorizada en S/30,000.

Nos consultan ¿Cómo deben realizar a declaración y pago mensual y deben presentar la Declaración Jurada Anual?

Análisis

Para la declaración y pago mensual:

- Para Tito (el propietario), se calcula el impuesto de acuerdo con el monto percibido por el alquiler y los servicios (6.25% del Neto o 5% del Bruto):

Renta Bruta: S/3,000

Tasa: 5%

Impuesto Resultante: S/150

- Para Marta (la subarrendadora), se calcula el impuesto sobre la diferencia de lo percibido por el subarrendatario con lo pagado al propietario.

Renta Bruta: S/5,000 - S/3,000: S/2,000

Tasa: 5%

Impuesto Resultante: S/100

Para la declaración y pago anual:

- Para Tito, se calcula el 6% del autovalúo y se compara con el total de la renta percibida y se sumará el importe de la mejora incorporada no reembolsada.

Mínimo: $6\% \times S/ 500,000 = S/30,000$

Percibida: $S/3,000 \times 12 = S/36,000$

Renta Bruta: $S/36,000 + S/30,000 = S/66,000$.

Dado que la Renta Percibida es mayor, es la que se toma en cuenta y se le sumará el importe de la mejora para efectos de la Renta Bruta.

- Para Martha, la renta bruta es si o si lo percibido pues el 6% del autovalúo no aplica para el subarrendamiento.
- Martha no está obligada a realizar la declaración anual pues el importe pagado de forma mensual es el mismo de la renta anual, dado que no existe ninguna variación significativa. Tito por otro lado, dada la mejora si deberá realizar la declaración anual bajo el siguiente esquema:

Renta Bruta, Percibido	36,000
Renta Bruta, Mejora	30,000
Total Renta Bruta Anual	66,000
Impuesto (5% RB o 6.25% RN)	3,300
Pagos Realizados (S/100 x 12)	1,200
Importe por Pagar	2,100

En la declaración anual, Tito deberá pagar S/2,100.

ÚNETE A NUESTRA COMUNIDAD

Si deseas estar al tanto de nuestras publicaciones y actualizaciones ingresa a nuestro canal de WhatsApp mediante el siguiente enlace:
<https://whatsapp.com/channel/0029Va5mZil8vd1WXZw8zP0g>