

INFORME N.º 039-2014-SUNAT/4B0000

En relación con la primera venta de inmuebles realizada por el constructor se formula las siguientes consultas:

1. En el caso que se hubiera emitido boleta de venta a un cliente por pagos efectuados en calidad de arras, depósito o garantía por un monto mayor al 3% del valor del inmueble, y posteriormente, dicho cliente no accede al crédito hipotecario y no celebra el contrato de compraventa, ¿se puede emitir una nota de crédito?
2. Las empresas inmobiliarias que perciben parte del precio por la venta del inmueble, ¿deben emitir un único comprobante de pago o, por el contrario, deben emitir un comprobante de pago por el terreno y otro por la construcción?

BASE LEGAL:

- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por el Decreto Supremo N.º 055-99-EF, publicado el 15.4.1999, y normas modificatorias (en adelante, TUO de la Ley del IGV).
- Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por el Decreto Supremo N.º 029-94-EF, publicado el 29.3.1994, y normas modificatorias (en adelante, Reglamento del IGV).
- Reglamento de Comprobantes de Pago, aprobado por la Resolución de Superintendencia N.º 007-99/SUNAT, publicada el 24.1.1999, y normas modificatorias.

ANÁLISIS:

1. En relación con la primera consulta, es del caso mencionar que de acuerdo con el tercer párrafo del numeral 1 del inciso a) del artículo 3º del TUO de la Ley del IGV en concordancia con el numeral 10 del artículo 2º de su Reglamento, se considera venta gravada con dicho Impuesto las arras, depósito o garantía que superen el límite establecido en el Reglamento, el cual ha sido fijado en 3% del valor de venta.

A su vez, el numeral 7 del artículo 5º del Reglamento de Comprobantes de Pago dispone que en los casos de entrega de depósito, garantía, arras o similares que impliquen el nacimiento de la obligación tributaria para efecto del Impuesto se genera la obligación de emitir comprobantes de pago en el momento y por el importe recibido.

Por otro lado, el numeral 1 del artículo 10º del mencionado Reglamento señala que las notas de crédito se emitirán por concepto de anulaciones, descuentos, bonificaciones, devoluciones y otros; debiendo contener los mismos requisitos y características de los comprobantes de pago en relación a los cuales se emitan, y emitirse al mismo adquirente o usuario para modificar comprobantes de pago otorgados con anterioridad.

Agrega el citado artículo que en el caso de descuentos o bonificaciones, sólo podrán modificar comprobantes de pago que den derecho a crédito fiscal o

crédito deducible, o sustenten gasto o costo para efecto tributario, y que tratándose de operaciones con consumidores finales, los descuentos o bonificaciones deberán constar en el mismo comprobante de pago.

Conforme se aprecia de las normas antes citadas, sólo existe restricción para la emisión de notas de crédito en relación con boletas de venta emitidas a consumidores finales, en el caso de descuentos o bonificaciones, mas no respecto de supuestos distintos como sería el caso de anulaciones, devoluciones u otros.

En consecuencia, y en relación con la primera consulta, en caso no se llegue a celebrar el contrato definitivo por la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, puede emitirse una nota de crédito respecto de la boleta de venta emitida por los pagos efectuados en calidad de arras, depósito o garantía gravadas con el IGV según lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 10° del Reglamento de Comprobantes de Pago.

2. Ahora bien y en lo que se refiere a la segunda consulta, cabe señalar que de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del artículo 1° del Reglamento de Comprobantes de Pago, este documento acredita la transferencia de bienes, la entrega en uso o la prestación de servicios.

En ese sentido, el artículo 6° del citado Reglamento señala que están obligadas a emitir comprobantes de pago, las personas naturales o jurídicas, sociedades conyugales, sucesiones indivisas, sociedades de hecho u otros entes colectivos que, entre otros, realicen transferencias de bienes a título gratuito u oneroso.

En cuanto a la oportunidad de emisión y otorgamiento de comprobantes de pago, el segundo párrafo del numeral 3 del artículo 5° del mencionado Reglamento, dispone que tratándose de la primera venta de bienes inmuebles que realice el constructor, tales documentos deben ser emitidos y otorgados en la fecha en que se perciba el ingreso, por el monto que se perciba, sea total o parcial.

Pues bien, siendo que en el caso consultado se transfiere un bien inmueble, conformado por el suelo y los bienes adheridos físicamente a éste (edificación)⁽¹⁾, al tratarse de una sola operación se debe emitir, por el monto percibido, un único comprobante de pago.

En consecuencia, las empresas inmobiliarias que perciban parte del precio por la venta de un inmueble deberán emitir un único comprobante por dicho importe, no pudiendo emitir un comprobante de pago por el terreno, y otro por la construcción.

CONCLUSIONES:

1. En caso no se llegue a celebrar el contrato definitivo por la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, puede emitirse una nota de crédito respecto de la boleta de venta emitida por los pagos efectuados en calidad de arras, depósito o garantía gravadas con el IGV.

¹ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 887° del Código Civil, es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien.

2. Las empresas inmobiliarias que perciban parte del precio por la venta de un inmueble deberán emitir un único comprobante por dicho importe, no pudiendo emitir un comprobante de pago por el terreno, y otro por la construcción.

Lima, 25 MAR. 2014.

Original firmado por
ENRIQUE PINTADO ESPINOZA
Intendente Nacional (e)
INTENDENCIA NACIONAL JURÍDICA

jcg
A0209.1-D13
IGV y Comprobantes de Pago– Primera venta de inmuebles realizada por el constructor.