

**“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
"Año de la consolidación del Mar de Grau"**

**CARTA N.º 058-2016-SUNAT/600000**

**Lima, 14 JUN 2016**

**Señor**

**JORGE ELÍ VARGAS TSURUDA**

**Gerente General**

**Cámara de Comercio e Industria Peruano Japonesa - CCIPJ**

**Presente**

**Ref.: Carta s/n del 10.5.2016**

**(Expediente 000-TI0001-2016-291864-1 del 10.5.2016)**

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual solicita la aclaración del Informe N.º 080-2016-SUNAT/5D0000 con el que esta Administración Tributaria absolvió una consulta formulada por su representada, sobre la base de las siguientes consideraciones:

- (i) Si varias personas naturales domiciliadas en el Perú adquieren un inmueble con el único propósito de arrendarlo, la renta que reciban (individual y proporcionalmente como copropietarios), calificará como de primera categoría y, por tanto, sujeta a una tasa efectiva de 5%. Siendo así, ¿cómo se convierte dicha renta en una de carácter empresarial cuando media un fondo empresarial, considerando que la Ley del Impuesto a la Renta<sup>(1)</sup> lo define como aquel que realiza un “negocio” o cualquier explotación económica, lo que necesariamente requiere de la aplicación conjunta de capital y trabajo?
- (ii) Si bien en el informe cuya aclaración se solicita, a efectos de definir al “negocio inmobiliario” se hace referencia a la Ley de Fondos de Inversión<sup>(2)</sup> y a su Reglamento<sup>(3)</sup>, lo que ambas disposiciones regulan

---

<sup>1</sup> Cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N.º 179-2004-EF, publicado el 8.12.2004 y normas modificatorias.

<sup>2</sup> Decreto Legislativo N.º 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, publicado el 22.10.1996 y normas modificatorias (en adelante, Ley de Fondos de Inversión).

<sup>3</sup> Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución SMV N.º 029-2014-SMV-01, publicada el 21.12.2014 y norma modificatoria (en adelante, Reglamento de Fondos de Inversión).

son los tipos de inversión permitidos pero no definen qué es un negocio o explotación económica para efectos tributarios, lo que sí se define en la jurisprudencia tributaria como la aplicación conjunta de los factores capital y trabajo, atendiendo a lo señalado en el artículo 1° de la Ley del Impuesto a la Renta.

En ese sentido, ¿cómo se sujeta la definición de “negocio inmobiliario” que consta en el aludido informe a lo dispuesto por la Ley del Impuesto a la Renta sobre la configuración de las rentas empresariales?

- (iii) Sin perjuicio de lo antes señalado, el inciso e) del artículo 77° del Reglamento de Fondos de Inversión prevé que las inversiones a que se refiere el inciso h) del artículo 27° de la Ley de Fondos de Inversión, se realizarán mediante la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre bienes inmuebles, así como mediante actividades para su remodelación y construcción, con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, a través del arrendamiento, arrendamiento financiero, transferencia y otros.

Así pues, la inversión prevista en la Ley de Fondos de Inversión alude a la remodelación y construcción con la finalidad de explotar un inmueble como negocio, en tanto que el supuesto que fue materia de consulta es distinto ya que se refiere a un caso en que el fondo solo adquiere un inmueble y lo arrienda. No obstante, incluso cuando se realice una actividad de remodelación de un inmueble, ello no convierte a la renta en empresarial toda vez que podría tratarse, por ejemplo, de la remodelación de un inmueble para su alquiler, caso en el que la renta seguirá siendo pasiva y no la obtenida por la explotación de un negocio.

Sobre el particular, cabe señalar lo siguiente:

1. El primer párrafo del artículo 14°A de la Ley del Impuesto a la Renta señala que se entiende por fondo de inversión empresarial a aquel fondo que realiza inversiones, parcial o totalmente, en negocios inmobiliarios o cualquier explotación económica que genere rentas de tercera categoría.

Asimismo, el inciso j) del artículo 28° de la referida ley prevé que son rentas de tercera categoría las generadas por los Fondos de Inversión Empresarial, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa.

Por su parte, el inciso h) del artículo 24° de la misma ley establece que son rentas de segunda categoría la atribución de utilidades, rentas o ganancias de capital, no comprendidas en el inciso j) del artículo 28°, provenientes de los fondos de inversión incluyendo las que resultan de la redención o rescate de valores mobiliarios emitidos en nombre de los citados fondos.

De lo anterior fluye que los fondos de inversión empresarial solo pueden generar dos tipos de renta: de segunda o de tercera categoría.

2. Por ello, en el Informe N.º 080-2016-SUNAT/5D0000 se señaló que a efecto de determinar si la renta que atribuye un fondo de inversión a sus partícipes es de segunda o tercera categoría, debía dilucidarse, en primer lugar, si es que dicha renta proviene de un fondo de inversión empresarial en el desarrollo o ejecución de un negocio o empresa; pues de ser así, sería renta de tercera categoría, y si no, renta de segunda categoría.

Al respecto, se señaló en dicho informe que, conforme al literal h) del artículo 27º de la Ley de Fondos de Inversión, las inversiones de los recursos del fondo pueden efectuarse en inmuebles ubicados en el Perú, y derechos sobre ellos; y que según el inciso e) del artículo 77º del Reglamento de Fondos de Inversión las inversiones a que se refiere aquel literal, se realizarán mediante la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre bienes inmuebles, así como mediante actividades para su remodelación y construcción, con la finalidad de **explotarlos** como **negocio** inmobiliario, a través de arrendamiento, arrendamiento financiero, transferencia y otros.

Sobre el particular, cabe indicar que el término “explotar” alude a sacar utilidad de un negocio o industria en provecho propio<sup>(4)</sup><sup>(5)</sup>; mientras que “negociar” lo hace a tratar y comerciar, comprando y vendiendo o cambiando géneros, mercancías o valores para aumentar el caudal; por lo que de lo antes expuesto fluye que las inversiones a que se refiere el inciso h) del artículo 27º de la Ley de Fondos de Inversión, efectuadas en bienes inmuebles y derechos sobre ellos, tienen como finalidad explotarlos en el marco de una **empresa** inmobiliaria<sup>(6)</sup><sup>(7)</sup>.

---

<sup>4</sup> De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española - DRAE (disponible en: <http://rae.es/>).

<sup>5</sup> Además, para la doctrina, los términos empresa o explotación son prácticamente sinónimos. En “El impuesto a las ganancias”. Carlos A. Raimondi y Adolfo Atchabahian. Ediciones Depalma, Buenos Aires, 2000, página 41.

<sup>6</sup> Según el DRAE, la expresión “empresa” en su segunda acepción alude a la unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos; lo cual presupone la participación conjunta en esta de los elementos “capital” y “trabajo”, a los que se refiere el inciso a) del artículo 1º de la Ley del Impuesto a la Renta, conforme al cual el Impuesto a la Renta grava las rentas que provengan del capital, del trabajo y de la aplicación conjunta de ambos factores, entendiéndose como tales aquellas que provengan de una fuente durable y susceptible de generar ingresos periódicos.

<sup>7</sup> A mayor abundamiento se tiene que, en la exposición de motivos del Decreto Legislativo N.º 945 (publicado el 23.12.2003) que sustituyó el entonces artículo 14º-A de la Ley del Impuesto a la Renta con la finalidad de señalar, entre otros, qué se entiende por fondo de inversión empresarial, definición que es la misma que figura en el primer párrafo del texto vigente de dicho artículo, al evaluar la problemática detectada en relación con tales fondos, se indicó lo siguiente:

*“Toda vez que los fondos de inversión o los patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras no se considerarían a partir del 1.1.2003 como personas jurídicas afectas a la tasa marginal de 27%,*

En ese sentido, en general, los fondos de inversión que al amparo de lo dispuesto por el inciso h) del artículo 27° de la Ley de Fondos de Inversión realizan adquisiciones de inmuebles ubicados en el Perú con la finalidad de arrendarlos, se encuentran dentro de los alcances del inciso j) del artículo 28° de la Ley del Impuesto a la Renta por tales inversiones, toda vez que dichas adquisiciones están destinadas al desarrollo o ejecución de un negocio o empresa.

Siendo así, cuando los inmuebles destinados al desarrollo o ejecución de tales negocios o empresas son arrendados, las rentas que se generen constituyen rentas de tercera categoría por provenir de bienes que han sido afectados a esos negocios o empresas, incluso cuando el mantenimiento y administración de tales inmuebles sea contratado directamente por los arrendatarios.

3. Atendiendo a lo señalado, respecto de lo referido por su representada en el ítem (i), cabe indicar que las rentas que generan los fondos de inversión empresarial y que se atribuyen a sus partícipes, en ningún caso son de primera categoría. En particular, las rentas provenientes de empresas inmobiliarias, entre ellas las derivadas del arrendamiento de los inmuebles afectados a tales empresas, califican como rentas de tercera categoría.

En cuanto al ítem (ii), toda vez que las inversiones a que se refiere el inciso h) del artículo 27° de la Ley de Fondos de Inversión, efectuadas en bienes inmuebles y derechos sobre ellos, tienen como finalidad explotarlos en el marco de una **empresa** inmobiliaria, ello presupone la participación conjunta en esta de los elementos “capital” y “trabajo”, a los que se refiere el inciso a) del artículo 1° de la Ley del Impuesto a la Renta.

Finalmente, en lo que se refiere al ítem (iii), cabe indicar que el inciso e) del artículo 77° del Reglamento de Fondos de Inversión, no solo se refiere a las actividades de remodelación y construcción sino, en general, a la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre bienes

---

*resultaría una alternativa tributaria atractiva realizar actividades de inversión empresarial y que por naturaleza constituyen renta de tercera categoría a través de tales fondos o patrimonios para que los inversionistas o fideicomisarios, respectivamente, de ser personas naturales, solo se encuentren afectos a las tasas de la renta neta global de 15%, 21% o 30%, en lugar de una tasa proporcional de 27% que grava cualquier renta percibida por una persona jurídica (...).*

*Seguidamente, al referirse a la propuesta legislativa se indicó lo siguiente:*

*“vi) Tratamiento de las rentas empresariales generadas por Fondos de inversión que realizan actividad empresarial, patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras y fideicomisos bancarios*

- *Se aclara que un Fondo de inversión puede ser empresarial cuando, al amparo del reglamento de FI realiza actividad vinculada con bienes raíces u otra actividad de negocios o empresa.*
- *Las rentas que se generen serán de tercera categoría (...).*

inmuebles, así como mediante actividades para su remodelación y construcción, *con la finalidad de **explotarlos** como **negocio** inmobiliario*, a través de arrendamiento, arrendamiento financiero, transferencia y otros; de donde fluye que todas las actividades a que dicha norma se refiere se desarrollan en el marco de una empresa inmobiliaria.

Hago propicia la oportunidad para manifestarle los sentimientos de mi especial estima.

Atentamente,

Original firmado por:

**WALTER EDUARDO MORA INSUA**  
**Superintendente Nacional Adjunto Operativo**  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE**  
**ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**