

INFORME N.º 166-2016-SUNAT/5D0000**MATERIA:**

Se consulta si, tratándose de inmuebles cuya enajenación no está sujeta al pago del impuesto a la renta por considerarse como casa habitación, debe presentarse al notario, también, la documentación que acredite la ocupación de dicho inmueble como casa habitación por parte del enajenante por un periodo no menor de dos años.

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, la LIR).
- Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N.º 122-94-EF, publicado el 21.9.1994 y normas modificatorias (en adelante, Reglamento de la LIR).

ANÁLISIS:

El artículo 53º-B del Reglamento de la LIR establece las reglas aplicables en la enajenación de inmuebles o derechos sobre estos, a que se refiere el artículo 84º-A de la LIR⁽¹⁾. Una de tales reglas consiste en que el enajenante de inmuebles destinados a casa habitación cuya enajenación no está sujeta al pago del impuesto a la renta⁽²⁾, deberá presentar ante el notario⁽³⁾ una comunicación con carácter de declaración jurada⁽⁴⁾ en el sentido que el inmueble enajenado es su casa habitación, para lo cual deberá adjuntar el título

¹ **Artículo 84º-A.-** En los casos de enajenación de inmuebles o derechos sobre los mismos, el enajenante abonará con carácter de pago definitivo el monto que resulte de aplicar la tasa del seis coma veinticinco por ciento (6,25%) sobre el importe que resulte de deducir el veinte por ciento (20%) de la renta bruta.

El enajenante deberá presentar ante el notario público el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del Impuesto al que se refiere este artículo, como requisito previo a la elevación de la Escritura Pública de la minuta respectiva.

² Conforme con el acápite i) del último párrafo del artículo 2º de la LIR, no constituye ganancia de capital gravable por dicha ley, el resultado de la enajenación de inmuebles ocupados como casa habitación del enajenante, efectuada por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, que no genere rentas de tercera categoría.

Para efecto de lo dispuesto en la norma citada, se considera casa habitación del enajenante, según el artículo 1º-A del Reglamento de la LIR, al inmueble que permanezca en su propiedad por lo menos dos (2) años y que no esté destinado exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares.

³ Incluye a los Jueces de Paz Letrado y a los Jueces de Paz, cuando cumplen funciones notariales conforme a la ley de la materia (último párrafo del artículo citado).

⁴ El modelo de la comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago definitivo del impuesto a la renta de segunda categoría por enajenación de inmuebles o derechos sobre estos fue aprobado por la Resolución de Superintendencia N.º 081-2010/SUNAT, publicada el 5.3.2010.

de propiedad que acredite su condición de propietario del inmueble objeto de enajenación por un período no menor de dos (2) años⁵.

Además, el numeral 2) del artículo citado dispone que, en este caso, el notario deberá insertar en la escritura pública respectiva o archivar junto con el formulario registral, según corresponda, la referida comunicación.

Así, en la enajenación de inmuebles que no está sujeta al pago del impuesto a la renta por considerarse destinados a casa habitación, el enajenante debe adjuntar la comunicación en la que, bajo declaración jurada, manifieste que se trata de su casa habitación; siendo que si bien debe adjuntar el título de propiedad que acredite su condición de propietario del inmueble objeto de enajenación por un período no menor de dos (2) años, la norma no ha establecido que presente ante el notario documentación adicional que acredite que el inmueble se encuentre ocupado por el enajenante como su casa habitación.

De lo expuesto fluye que el enajenante no está obligado a acreditar ante el notario la ocupación del inmueble como su casa habitación, pues bastará la comunicación antes señalada que tiene carácter de declaración jurada y la presentación del título de propiedad antes mencionado.

En consecuencia, tratándose de inmuebles cuya enajenación no está sujeta al pago del impuesto a la renta por considerarse como casa habitación, no debe presentarse al notario, la documentación que acredite la ocupación de dicho inmueble como casa habitación por parte del enajenante por un periodo no menor de dos años.

CONCLUSIÓN:

Tratándose de inmuebles cuya enajenación no está sujeta al pago del impuesto a la renta por considerarse como casa habitación, no debe presentarse al notario, la documentación que acredite la ocupación de dicho inmueble como casa habitación por parte del enajenante por un periodo no menor de dos años.

Lima, 06 OCT. 2016

Original firmado por:

ENRIQUE PINTADO ESPINOZA

Intendente Nacional

INTENDENCIA NACIONAL JURÍDICA

SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE

DESARROLLO ESTRATÉGICO

stt
CT0474-2016
IRENTA – Enajenación de casa habitación.

⁵ Acápite (ii) del literal b.1) del numeral 1 del artículo 53°-B del Reglamento de la LIR.