

INFORME N.º 000005-2022-SUNAT/7T0000

ASUNTO : Consulta institucional sobre el sentido y alcance de las normas tributarias.

LUGAR : Lima, 12 de enero de 2022

MATERIA:

1. En relación con los partícipes de los fondos de inversión que son personas naturales domiciliadas en el Perú, se consulta lo siguiente:
 - a) ¿Los fondos de inversión que realizan inversiones en negocios inmobiliarios, considerados como empresariales por el artículo 14-A de la Ley del Impuesto a la Renta, que no califican como fondos de inversión en renta de bienes inmuebles (FIRBI) deben distinguir y atribuir a sus partícipes o inversionistas rentas de segunda y tercera categoría?
 - b) En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior ¿dicha diferenciación debe efectuarse también a nivel de los FIRBI y, por ende, corresponde en estos casos evaluar y distinguir rentas de segunda y tercera categoría para su atribución a los partícipes?
 - c) ¿Las rentas derivadas de la enajenación de inmuebles efectuada por los FIRBI constituyen ganancias de capital que califican como rentas de segunda categoría?
2. En relación con las personas naturales domiciliadas en el Perú que tienen la calidad de contribuyentes del impuesto a la renta en los fideicomisos de titulización, se consulta lo siguiente:
 - a) ¿Los ingresos que dichos fideicomisos generen por las actividades inmobiliarias que realicen, y que se debe atribuir a tales contribuyentes, califican como rentas de segunda o tercera categoría?
 - b) ¿Todos los ingresos que un fideicomiso de titulización para inversión en renta de bienes raíces (FIBRA) genere y que se debe atribuir a dichos contribuyentes califican como rentas de tercera categoría?



ANA CAROLINA
ALARCON TARAZONA
ENCARGADO (E)
12/01/2022 12:51:26



- c) ¿Los ingresos que un FIBRA genere por la enajenación de los inmuebles que estuvieron destinados a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, y que se debe atribuir a dichos contribuyentes, califican como rentas de segunda o tercera categoría?

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, "LIR").
- Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N.º 122-94-EF, publicado el 21.9.1994 y normas modificatorias (en adelante, "Reglamento de la LIR").
- Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, Decreto Legislativo N.º 862, publicada el 22.10.1996 y normas modificatorias (en adelante, "Ley de Fondos de Inversión").
- Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por la Resolución de Superintendencia de Mercado de Valores N.º 029-2014-SMV-01, publicada el 21.12.2014 y normas modificatorias (en adelante, "Reglamento de Fondos de Inversión").
- Texto Único Ordenado de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Decreto Supremo N.º 093-2002-EF, publicado el 15.6.2002 y normas modificatorias (en adelante, LMV).
- Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por la Resolución CONASEV N.º 001-97-EF.94.10, publicada el 9.1.1997 y normas modificatorias (en adelante, "Reglamento de Procesos de Titulización").



ANA CAROLINA
ALARCON TARAZONA
ENCARGADO (E)
12/01/2022 12:51:26

ANÁLISIS:

1. En relación con las preguntas del numeral 1 del rubro materia, el artículo 1 de la Ley de Fondos de Inversión establece que el fondo de inversión es un patrimonio autónomo integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en instrumentos, operaciones financieras y demás activos, bajo la gestión de una sociedad administradora constituida para tal fin, por cuenta y riesgo de los partícipes del fondo.

Por su parte, el artículo 10 de dicha ley señala que las inversiones de los recursos de los fondos podrán efectuarse en todo tipo de bienes y derechos según lo que se establezca en la referida ley, el reglamento de la materia y en sus reglamentos de participación.

En ese sentido, el artículo 27 de la citada ley identifica los tipos de inversiones que el fondo puede efectuar con sus recursos, las cuales son,



entre otras, inversiones en valores mobiliarios; instrumentos financieros emitidos por Gobiernos y Bancos Centrales; depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o en moneda extranjera, así como instrumentos representativos de estos; depósitos en entidades bancarias o financieras del exterior, así como instrumentos representativos de estos; certificados de participación de fondos mutuos de inversión en valores y adquisición de carteras de créditos.

Asimismo, conforme al inciso h) del mencionado artículo 27, las inversiones de los recursos del fondo también podrán efectuarse en inmuebles ubicados en el Perú, y derechos sobre ellos.

Al respecto, el primer párrafo del inciso e) del artículo 77 del Reglamento de la Ley de Fondos de Inversión establece 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 de arrendamiento, arrendamiento financiero, transferencia y otros.

De las normas citadas se advierte que, en general, las inversiones que puede realizar un mismo fondo de inversión pueden ser empresariales, como por ejemplo la explotación de un *negocio inmobiliario* a través del arrendamiento, transferencia y otros, a que alude el literal h) del artículo 27 de la Ley de Fondos de Inversión, o no empresariales, como por ejemplo aquellas realizadas en depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional⁽¹⁾.

2. Por otra parte, el primer párrafo del artículo 14-A de la LIR establece que, en el caso de fondos de inversión, empresariales o no, las utilidades, rentas o ganancias de capital serán atribuidas a los partícipes o inversionistas.

Agrega el citado párrafo que debe entenderse 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.

Por su parte, el inciso a) del artículo 5-A del Reglamento de la LIR señala que, para efecto de lo establecido en el artículo 14-A de la LIR, se tendrá en cuenta que la calidad de contribuyente en los fondos mutuos de inversión en valores y fondos de inversión, empresariales o no, recae en los partícipes o inversionistas.

De otro lado, conforme al artículo 29-A de la LIR, las utilidades, rentas, ganancias de capital provenientes de fondos de inversión, incluyendo las que

¹ Criterio establecido por esta Administración Tributaria en el Informe N.º 066-2020-SUNAT/7T0000, disponible en la página web institucional en la siguiente ruta: <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2020/informe-oficios/i066-2020-7T0000.pdf>



resulten de la redención o rescate de valores mobiliarios emitidos en nombre de los citados fondos o patrimonios, se atribuirán a los respectivos contribuyentes del impuesto, luego de las deducciones admitidas para determinar las rentas netas de segunda y de tercera categorías o de fuente extranjera según corresponda, conforme con la LIR.

Asimismo, el inciso j) del artículo 28 de la LIR establece 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 otra parte, de acuerdo con el inciso h) del artículo 24 de la LIR, son rentas de segunda categoría la atribución de utilidades, rentas o ganancias de capital, no comprendidas en el inciso i) del artículo 28 de la LIR, provenientes de 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, tratándose de rentas de fuente peruana⁽²⁾, son rentas de tercera categoría las generadas por los fondos de inversión empresarial cuando provengan del desarrollo o explotación de un negocio o empresa; mientras que son rentas de segunda categoría las demás rentas generadas por los mencionados fondos; ambas atribuibles a sus partícipes.

En el mismo sentido, esta administración tributaria ha indicado⁽³⁾ que en el supuesto que un fondo de inversión, adicionalmente a la obtención de rentas pasivas obtenga rentas empresariales, ambas de fuente peruana, deberá atribuir a sus partícipes personas naturales rentas de segunda categoría y rentas de tercera categoría en forma diferenciada.

En consecuencia, en el supuesto a que se refiere la primera pregunta del numeral 1 del rubro materia, se puede afirmar que, respecto de las rentas de fuente peruana generadas por los fondos de inversión que realizan inversiones en negocios inmobiliarios que no califican como FIRBI, aquellos deben distinguir y atribuir a sus partícipes o inversionistas rentas de segunda y tercera categoría, según corresponda, en función del tipo de inversión que genera la renta.

3. Ahora bien, el primer párrafo de la cuarta disposición complementaria final del Reglamento de Fondos de Inversión establece que el Fondo⁽⁴⁾ incluirá la denominación “Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles - FIRBI” cuando sus certificados de participación hayan sido exclusivamente

² Según el artículo 22 de la LIR, para los efectos del impuesto a la renta, las rentas afectas de fuente peruana se califican en las categorías a que dicho artículo alude (primera, segunda, tercera, cuarta y quinta categorías).

³ En el Informe N.º 066-2020-SUNAT/7T0000.

⁴ El inciso g) del artículo 2 del Reglamento de Fondos de Inversión define al “Fondo” como el fondo de inversión administrado por una sociedad administradora cuyos certificados se colocan o se puedan negociar mediante oferta pública.



colocados por oferta pública primaria y su objetivo de inversión sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles, que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, y siempre que se cumpla, además, con los requisitos allí descritos.

Al respecto, de acuerdo con los incisos a) y b) de la referida disposición complementaria final, entre los requisitos para la conformación del FIRBI, se encuentran:

- a) Que al menos el 70% del activo del fondo esté invertido en activos propios de su objeto de inversión y el remanente en depósitos en entidades bancarias, instrumentos representativos de estos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú.
- b) Que los bienes inmuebles adquiridos o construidos por cuenta del fondo para su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso podrán ser transferidos únicamente después de transcurridos 4 años, contados a partir de la fecha en que fueron adquiridos por el FIRBI o en que fue terminada su construcción, según corresponda.

Por otra parte, el último párrafo de la referida cuarta disposición complementaria final señala que los fondos de inversión que no cumplan con lo mencionado en el primer párrafo de dicha disposición, incluyendo sus incisos a) al d), no tendrán la condición de FIRBI y, por tanto, no podrán denominarse como tales, debiendo modificar su denominación.

De las normas citadas se tiene que la condición de FIRBI la tienen los fondos de inversión cuyos certificados de participación hayan sido exclusivamente colocados por oferta pública primaria y cuyo objetivo de inversión sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles, que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso; y siempre que cumplan los requisitos señalados en la cuarta disposición complementaria final del Reglamento de Fondos de Inversión.

Nótese que el objetivo de inversión del FIRBI está comprendido dentro de los tipos de inversiones que cualquier fondo de inversión en general puede efectuar, a los que se ha aludido en el numeral 1 del presente análisis, específicamente, al que se refiere el inciso h) del artículo 27 de la Ley de Fondos de Inversión, reglamentado por el inciso e) del artículo 77 de su reglamento, aunque restringido a la adquisición o construcción de bienes inmuebles, que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso⁵).

⁵ De acuerdo con este inciso, las inversiones de los fondos de inversión en general se pueden realizar 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.



En consecuencia, las normas que regulan el funcionamiento de los fondos de inversión en general y las normas tributarias referidas a las categorías de renta que pueden generar y atribuir dichos fondos también resultan de aplicación a los FIRBI, en tanto no se opongan a las normas especiales que regulan el funcionamiento de estos fondos en particular.

Por lo tanto, siendo que⁽⁶⁾, tratándose de rentas de fuente peruana, son rentas de tercera categoría las generadas por los fondos de inversión empresarial cuando provengan del desarrollo o explotación de un negocio o empresa; mientras que son rentas de segunda categoría las demás rentas generadas por los mencionados fondos; ambas atribuibles a sus partícipes; y considerando que las inversiones que puede realizar un mismo fondo de inversión pueden ser empresariales [como es el caso de la explotación de un negocio inmobiliario⁽⁷⁾] o no empresariales; en el caso de los fondos de inversión denominados FIRBI también resulta de aplicación lo antes señalado, toda vez que las normas especiales que regulan el funcionamiento de estos fondos no establecen algo distinto en cuanto a estos aspectos.

Cabe indicar que, en cuanto a las rentas derivadas de las actividades inmobiliarias realizadas por los FIRBI, en la exposición de motivos del Decreto Supremo N.º 264-2017-EF se señala que *“la persona natural (de nacionalidad peruana o extranjera) que adquiere un certificado de participación del FIBRA o FIRBI obtiene la condición de titular de una empresa unipersonal dado que las rentas por arrendamiento de bienes inmuebles [y las rentas por otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles] que atribuyen dichos vehículos de inversión califican como empresariales”* (el subrayado es nuestro).

En ese sentido, en el supuesto a que se refiere la segunda pregunta del numeral 1 del rubro materia, se puede afirmar que, respecto de las rentas de fuente peruana generadas por los FIRBI, estos deben distinguir y atribuir a sus partícipes o inversionistas rentas de segunda y tercera categoría, según corresponda.

4. De otro lado, cabe indicar que, como se ha señalado precedentemente, la persona natural que adquiere un certificado de participación del FIRBI obtiene la condición de titular de una empresa unipersonal; y que las rentas por arrendamiento de bienes inmuebles (incluidas las rentas por otras formas onerosas de cesión en uso de bienes inmuebles) que atribuyen dichos vehículos de inversión califican como empresariales.

⁶ Como se ha señalado en los numerales precedentes.

⁷ A través del arrendamiento, transferencia y otros a que alude el literal h) del artículo 27 de la Ley de Fondos de Inversión, en concordancia con el inciso e) del artículo 77 de su reglamento.



Ello por cuanto el objetivo de inversión del FIRBI, que es la adquisición o construcción de bienes inmuebles para destinarlos a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, tiene como propósito explotar dichos inmuebles en el marco de un negocio inmobiliario.

De lo antes señalado fluye que, cuando los inmuebles destinados al desarrollo o ejecución de dicho negocio inmobiliario son enajenados por el FIRBI, las rentas de fuente peruana que se generen por tales operaciones también constituyen rentas de tercera categoría por provenir de la disposición de la propiedad de bienes que han sido afectados a la empresa en mención, vale decir, de su enajenación en el marco de un negocio inmobiliario⁸).

Por lo tanto, en el supuesto a que se refiere la tercera pregunta del numeral 1 del rubro materia, se puede afirmar que las rentas de fuente peruana derivadas de la enajenación de inmuebles efectuada por los FIRBI constituyen rentas de tercera categoría.

5. En relación con las preguntas del numeral 2 del rubro materia, el artículo 291 de la LMV señala que la titulización es el proceso mediante el cual se constituye un patrimonio cuya finalidad es respaldar el pago de los derechos conferidos a los titulares de valores emitidos con cargo a dicho patrimonio. Comprende, asimismo, la transferencia de los activos al referido patrimonio y la emisión de los respectivos valores.

A su vez, el artículo 294 de la citada ley dispone que la titulización puede ser desarrollada, entre otros, mediante fideicomisos de titulización, a partir de patrimonios fideicometidos.

Al respecto, el artículo 301 de la LMV establece que en el fideicomiso de titulización, una persona denominada fideicomitente se obliga a efectuar la transferencia fiduciaria de un conjunto de activos en favor del fiduciario para la constitución de un patrimonio autónomo, denominado patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y que respalda los derechos incorporados en valores, cuya suscripción o adquisición concede a su titular la calidad de fideicomisario y las demás obligaciones que asuma conforme a lo previsto en el artículo 291 de la citada norma.

Ahora bien, en relación con el impuesto a la renta, el numeral 2) del artículo 14-A de la LIR establece que tratándose del fideicomiso de titulización a que

⁸ Similar criterio se encuentra implícito en lo señalado en la Carta N.º 3-2020-SUNAT/700000, en la que se afirma que “atendiendo a que el fondo de inversión empresarial dedicado al negocio inmobiliario atribuye rentas de tercera categoría a sus inversionistas o partícipes, corresponde que la retención que deberá practicarse al contribuyente persona natural domiciliada (partícipe del Fondo) que no es habitual en la enajenación de inmuebles y que no ha efectuado ninguna venta de inmueble en el ejercicio fiscal, respecto de la ganancia de capital por enajenación de un inmueble que realice el fondo, se determine considerando la tasa 29,50% sobre la renta neta” (que es la tasa correspondiente a las rentas de tercera categoría).



se refiere la LMV, el impuesto se determina considerando que las utilidades, rentas o ganancias de capital que generen serán atribuidas a los fideicomisarios, al originador o fideicomitente o a un tercero, si así se hubiera estipulado en el acto constitutivo.

Por su parte, el inciso a) del artículo 5-A del Reglamento de la LIR señala que para efecto de lo establecido en el artículo 14-A de la LIR, se tendrá en cuenta que, en un fideicomiso de titulización, el contribuyente, dependiendo del respectivo acto constitutivo, será el fideicomisario, el originador o fideicomitente o un tercero que sea beneficiado con los resultados del fideicomiso.

Además, el inciso j) del artículo 28 de la LIR establece que son rentas de tercera categoría las generadas por los patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa.

De otro lado, de acuerdo con el inciso h) del artículo 24 de la LIR, son rentas de segunda categoría la atribución de utilidades, rentas o ganancias de capital, no comprendidas en el inciso j) del artículo 28 de la LIR, provenientes de patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de valores mobiliarios emitidos en nombre de los citados patrimonios.

Al respecto, esta administración tributaria ha señalado que:

- a) *“expresamente nuestra legislación ha contemplado que un patrimonio fideicometido, sea de una Sociedad Tituladora o uno Bancario, produce rentas de tercera categoría cuando las mismas provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa”; y que “Adicionalmente, nuestra legislación ha señalado que en el caso que un patrimonio fideicometido, sea de una Sociedad Tituladora o uno Bancario, obtenga rentas que no provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa, las mismas constituirán rentas de segunda categoría”⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾.*
- b) *“los criterios antes señalados resultan aplicables a los supuestos a que aluden las preguntas planteadas [referidos al fideicomiso (bancario o de titulización) cuyo patrimonio fideicometido se encuentra constituido por bienes inmuebles que son arrendados (y excepcionalmente enajenados) y que son administrados por un tercero contratado para dicho propósito, en el que el producto de dichos arrendamientos (o las ventas) menos los gastos correspondientes deben ser atribuidos, conforme a Ley, a*

⁹ Informe N.° 150-2005-SUNAT/2B0000, (disponible en la página web institucional en la siguiente ruta: <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2005/oficios/i1502005.htm>).

¹⁰ Cabe indicar que si bien el inciso h) del artículo 24 de la LIR citado en el aludido informe, en que se sustenta esta afirmación, ha sido modificado posteriormente, el texto vigente de dicho inciso no modifica el criterio vertido en dicho informe.



personas naturales domiciliadas y no domiciliadas que no desarrollan actividad empresarial en el país], *en el entendido que se refieren a rentas de fuente peruana, debiéndose establecer en cada caso concreto si estas provienen o no del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa, a fin de determinar si deben considerarse como rentas de segunda o tercera categoría*”(11).

En ese sentido, respecto de la primera pregunta del numeral 2 del rubro materia, se puede afirmar que, tratándose de rentas de fuente peruana, los ingresos que los fideicomisos de titulización generen por las actividades inmobiliarias que realicen, y que se debe atribuir a sus contribuyentes personas naturales domiciliadas en el Perú, pueden calificar como rentas de segunda o tercera categoría, dependiendo de si estas provienen o no del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa, lo cual debe establecerse en cada caso concreto.

6. Ahora bien, según el artículo 70 del Reglamento de Procesos de Titulización, la denominación “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” o la abreviatura “FIBRA”, únicamente puede ser utilizada en los fideicomisos de titulización que cumplan con los requisitos señalados en el artículo 71; y que estas expresiones son privativas de los FIBRA inscritos en el Registro.

Por su parte, el artículo 71 del mencionado reglamento dispone que los FIBRA son aquellos fideicomisos de titulización(12) cuyos certificados de participación han sido colocados exclusivamente por oferta pública primaria y la finalidad del patrimonio fideicometido es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso.

Adicionalmente, el citado artículo establece que, para mantener la condición de FIBRA, se debe cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- a) Al menos el setenta 70% del activo del fideicomiso de titulización se encuentre invertido en activos propios de su objeto de inversión; siendo que los bienes inmuebles adquiridos o construidos por cuenta del fideicomiso de titulización para su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso pueden ser transferidos únicamente después de transcurridos 4 años, contados a partir de la fecha en que fueron adquiridos por el patrimonio fideicometido o en que fue terminada su construcción, según corresponda [literal b) de dicho artículo].

¹¹ Carta N.º 14-2014-SUNAT/600000 (disponible en la página web institucional en la siguiente ruta: <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2014/informe-oficios/c014-2014.pdf>).

¹² Cabe indicar que según el artículo 2 de dicho reglamento la abreviatura FIBRA hace referencia al Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA, cuya regulación se desarrolla en el Título VI del referido reglamento.



- b) El remanente del activo del FIBRA, deducida la inversión a que se refiere el literal precedente, se encuentre en depósitos en entidades bancarias nacionales, instrumentos representativos de estos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Banco Central de Reserva del Perú o el gobierno central; así como en instrumentos de deuda soberana emitida por gobiernos y bancos centrales de los países donde el FIBRA mantiene inversiones [literal c) de dicho artículo].

Adicionalmente, el penúltimo párrafo del citado artículo 71 señala que los fideicomisos de titulización que no cumplan con lo mencionado en el presente artículo no tendrán la condición de “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA” y, por tanto, no podrán denominarse como tales, debiendo modificar su denominación inmediatamente e informar ello como hecho de importancia.

Al respecto, como se ha indicado anteriormente, la exposición de motivos del Decreto Supremo N.º 264-2017-EF señala que la persona natural que adquiere un certificado de participación del FIBRA obtiene la condición de titular de una empresa unipersonal; y que las rentas por arrendamiento de bienes inmuebles (incluidas las rentas por otras formas onerosas de cesión en uso de bienes inmuebles) que atribuye dicho vehículo de inversión califican como empresariales⁽¹³⁾.

De las normas citadas se tiene que la condición de FIBRA la tienen los fideicomisos de titulización cuyos certificados de participación hayan sido colocados exclusivamente por oferta pública primaria y la finalidad del patrimonio fideicometido sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso; y siempre que cumplan los requisitos señalados en el artículo 71 del Reglamento de Procesos de Titulización.

En consecuencia, las normas que regulan el funcionamiento de los fideicomisos de titulización en general y las normas tributarias referidas a las categorías de renta que pueden generar y atribuir dichos fideicomisos también resultan de aplicación a los FIBRA, en tanto no se opongan a las normas especiales que regulan el funcionamiento de estos fideicomisos en particular.

Por lo tanto, siendo que⁽¹⁴⁾, tratándose de rentas de fuente peruana, son rentas de tercera categoría las generadas por los fideicomisos de titulización

¹³ Ello por cuanto el objeto de inversión del FIBRA, que es la adquisición o construcción de bienes inmuebles para destinarlos a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, tiene como propósito explotar dichos inmuebles en el marco de un negocio inmobiliario. Además, nótese que en el artículo 76 del Reglamento de Procesos de Titulización se alude a la “estrategia de negocios del FIBRA”.

¹⁴ Como se ha señalado en el numeral precedente.



cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa; mientras que son rentas de segunda categoría las demás rentas generadas por los mencionados fideicomisos⁽¹⁵⁾; y considerando que las inversiones que puede realizar un mismo FIBRA pueden ser empresariales (como es el caso de las actividades de arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de inmuebles^[16] que se realizan a través de este mecanismo de inversión) o no empresariales (como por ejemplo aquellas realizadas en depósitos en entidades bancarias nacionales o instrumentos representativos de estos^[17]); se tiene que son rentas de tercera categoría las generadas por los FIBRA provenientes de sus actividades empresariales; mientras que son rentas de segunda categoría las demás rentas generadas por los mencionados fideicomisos.

En ese sentido, en el supuesto a que se refiere la segunda pregunta del numeral 2 del rubro materia, se puede afirmar que los ingresos que constituyen rentas de fuente peruana generados por un FIBRA, y que se debe atribuir a sus contribuyentes del impuesto a la renta, calificarán como rentas de segunda y tercera categoría, según corresponda.

7. Respecto de la tercera consulta del numeral 2 del rubro materia, siendo que la persona natural que adquiere un certificado de participación del FIBRA obtiene la condición de titular de una empresa unipersonal; y que las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles que atribuyen dichos vehículos de inversión califican como empresariales; cuando dichos inmuebles son enajenados por el FIBRA, los ingresos que se produzcan como resultado de dicha enajenación, también constituyen rentas de tercera categoría por provenir de la disposición de la propiedad de bienes que han sido afectados a la empresa en mención, vale decir, de su enajenación en el marco de un negocio inmobiliario.

En consecuencia, en el supuesto a que se refiere la tercera pregunta del numeral 2 del rubro materia, se puede afirmar que las rentas de fuente peruana derivadas de la enajenación de inmuebles efectuada por los FIBRA constituyen rentas de tercera categoría.

CONCLUSIONES:

1. En relación con los partícipes de los fondos de inversión que son personas naturales domiciliadas en el Perú:

¹⁵ Ambas atribuibles a quienes tienen la calidad de contribuyentes del impuesto a la renta.

¹⁶ En los que al menos el setenta 70% del activo del FIBRA se deben invertir.

¹⁷ Nótese que las normas que regulan al FIBRA han contemplado la posibilidad que, de manera residual, parte de su activo no esté destinado al desarrollo o ejecución del negocio inmobiliario, sino que se encuentre, entre otros, en este tipo de depósitos.



- a) Los fondos de inversión que realizan inversiones en negocios inmobiliarios, considerados como empresariales por el artículo 14-A de la LIR, que no califican como fondos de inversión en renta de bienes inmuebles (FIRBI), deben distinguir y atribuir a sus partícipes o inversionistas rentas de segunda y tercera categoría, según corresponda.
 - b) Los fondos de inversión que califican como FIRBI también deben distinguir y atribuir a sus partícipes o inversionistas rentas de segunda y tercera categoría, según corresponda.
 - c) Las rentas de fuente peruana derivadas de la enajenación de inmuebles efectuada por los FIRBI constituyen rentas de tercera categoría.
2. En relación con las personas naturales domiciliadas en el Perú que tienen la calidad de contribuyentes del impuesto a la renta en los fideicomisos de titulación:
- a) Tratándose de rentas de fuente peruana, los ingresos que tales fideicomisos generen por las actividades inmobiliarias que realicen, y que se debe atribuir a dichos contribuyentes, pueden calificar como rentas de segunda o tercera categoría, dependiendo de si estas provienen o no del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa, lo cual debe establecerse en cada caso concreto.
 - b) Los ingresos que constituyen rentas de fuente peruana generados por los FIBRA, y que se debe atribuir a dichos contribuyentes, calificarán como rentas de segunda o tercera categoría, según corresponda.
 - c) Las rentas de fuente peruana derivadas de la enajenación de inmuebles efectuada por los FIBRA constituyen rentas de tercera categoría

ENRIQUE PINTADO ESPINOZA
Intendente Nacional
Intendencia Nacional Jurídico Tributaria
SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE TRIBUTOS INTERNOS



ANA CAROLINA
 ALARCON TARAZONA
 ENCARGADO (E)
 12/01/2022 12:51:26

amf/mmm/ncf
 CT00436-2021, CT00437-2021, CT00438-2021, CT00439-2021, CT00440-2021 y CT00441-2021
 RENTA – Fondos de inversión inmobiliaria, FIRBI y FIBRA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria - SUNAT, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://www.sunat.gob.pe/cl-ti-itinteroperabilidad/valida/verificacion> e ingresando la siguiente clave: 7EkBZpXM

