



Firmado digitalmente por:
PERCY MANUEL DIAZ SANCHEZ
ENCARGADO(E)
INTENDENCIA NACIONAL JURÍDICO
TRIBUTARIA
Fecha y hora: 27/10/2023 15:45

INFORME N.º 000110-2023-SUNAT/7T0000

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

LUGAR : Lima, 27 de octubre de 2023

MATERIA:

En el supuesto de una empresa inmobiliaria en funcionamiento que ha desarrollado diversos proyectos inmobiliarios del mismo tipo (departamentos, oficinas o locales comerciales), en la misma ciudad y destinados al mismo segmento del mercado, se consulta si los gastos de ventas y administrativos vinculados a la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario, con las características antes señaladas, califican como gastos preoperativos por expansión de actividades.

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).

ANÁLISIS:

De acuerdo con el inciso g) del artículo 37º de la LIR, a fin de establecer la renta neta de tercera categoría, los gastos de organización, los gastos preoperativos iniciales, los gastos preoperativos originados por la expansión de las actividades de la empresa y los intereses devengados durante el período preoperativo, podrán deducirse, a opción del contribuyente, en el primer ejercicio o amortizarse proporcionalmente en el plazo máximo de diez (10) años.

En cuanto a la expresión “*gastos preoperativos originados por la expansión de actividades de la empresa*” el Tribunal Fiscal, en la Resolución N.º 11969-3-2014⁽¹⁾, ha señalado que una empresa en funcionamiento (empresa en marcha) puede enfrentarse a una situación análoga a la de una empresa en etapa preoperativa, y que esto sucede cuando decide llevar a cabo el desarrollo de una

¹ Reiterada mediante las Resoluciones N.ºs 05917-3-2019, 04737-9-2021, 05320-9-2021, y 01177-9-2022.



actividad nueva, diferente o de distinta naturaleza y características a las ya existentes. En este caso, el concepto “gastos preoperativos” también es aplicable a las empresas en marcha, surgiendo los denominados “gastos preoperativos por expansión de actividades”.

En la misma línea, en la Resolución N.º 07488-3-2018⁽¹⁾, el referido Tribunal ha establecido que constituyen gastos preoperativos por expansión de actividades, aquellos incurridos por las empresas en funcionamiento (empresa en marcha) que están orientados al planeamiento, implementación, desarrollo y/o ejecución de actividades y/o emprendimientos económicos nuevos, diferentes, de distinta naturaleza y características, o incurridos para la explotación de una nueva unidad de producción distinta a las ya existentes, con el objeto de lograr una nueva línea de negocio, producto o servicio.

Ahora bien, cabe señalar que el referido órgano colegiado ha señalado en reiterada jurisprudencia⁽²⁾ que la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios por parte de empresas inmobiliarias en funcionamiento no comprende el desarrollo de una actividad nueva, diferente o de distinta naturaleza y características a la ya existente realizada por estas, por lo que los gastos incurridos en su ejecución no corresponden a gastos preoperativos por expansión de actividades⁽³⁾.

Así pues, conforme a los precedentes jurisprudenciales citados, se puede afirmar que los desembolsos realizados por una empresa inmobiliaria en funcionamiento vinculados a la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario sólo calificarán como gastos preoperativos por expansión de actividades, en la medida que su ejecución comprenda el desarrollo de una actividad nueva, diferente o de distinta naturaleza y características a la que ya venía desarrollando⁽⁴⁾.

Por lo tanto, de acuerdo con lo señalado en el párrafo precedente, dado que la empresa inmobiliaria materia de la consulta ha ejecutado un nuevo proyecto inmobiliario con las mismas características de proyectos inmobiliarios ejecutados anteriormente, se puede afirmar que ello no implica el desarrollo de una actividad nueva y diferente a la que ya realizaba. En consecuencia, los gastos de ventas y administrativos vinculados a la ejecución del referido nuevo proyecto no califican como gastos preoperativos por expansión de actividades.

² Resoluciones N.ºs 05917-3-2019, 04737-9-2021, 05320-9-2021, y 01177-9-2022.

³ En las referidas resoluciones el Tribunal Fiscal precisó que la Administración Tributaria no sustentó el motivo por el cual consideró que el desarrollo de un proyecto inmobiliario por parte de las empresas inmobiliarias en cuestión, quienes desde años anteriores venían ejecutando diversos proyectos inmobiliarios, implicaba el desarrollo de una actividad nueva, diferente o de distinta naturaleza y características a la actividad que ya venían desarrollando, limitándose a señalar que los gastos reparados calificaban como gastos preoperativos por expansión de actividades por corresponder a proyectos que se encontraban en construcción, de acuerdo al criterio establecido en el informe N.º 173-2016-SUNAT/5D0000.

⁴ En tal sentido, corresponde dejar sin efecto el informe N.º 173-2016-SUNAT/5D0000.



En tal sentido, en el supuesto planteado de una empresa inmobiliaria en funcionamiento que ha desarrollado diversos proyectos inmobiliarios del mismo tipo (departamentos, oficinas o locales comerciales), en la misma ciudad y destinados al mismo segmento del mercado, los gastos de ventas y administrativos vinculados a la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario, con las características antes señaladas, no califican como gastos preoperativos por expansión de actividades.

CONCLUSIONES:

1. En el supuesto de una empresa inmobiliaria en funcionamiento que ha desarrollado diversos proyectos inmobiliarios del mismo tipo (departamentos, oficinas o locales comerciales), en la misma ciudad y destinados al mismo segmento del mercado, los gastos de ventas y administrativos vinculados a la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario, con las características antes señaladas, no califican como gastos preoperativos por expansión de actividades.
2. Déjese sin efecto el informe N.º 173-2016-SUNAT/5D0000.



PERCY MANUEL DIAZ
SANCHEZ
GERENTE
27/10/2023 15:45:03

abc
CT0168-2017 a CT0170-2017
IMPUESTO A LA RENTA - Gastos preoperativos por expansión de actividades.

Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT. La representación imprimible ha sido generada atendiendo lo dispuesto en la Directiva N° 002-2021-PCM/SGTD. La verificación puede ser efectuada a partir del 27/10/2023. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002- 2021-PCM/SGTD.

URL: <https://www.sunat.gob.pe/cl-ti-itinteroperabilidad/valida/verificacion>
CVD: 0088 9623 0898 6878

