

Caso

**Habitualidad del IGV:  
Arrendamiento personas  
naturales**



Caso desarrollado por Danny Gloria Huamán Romero. Basado en hechos reales, con identidades y fechas modificadas. Para fines de discusión en clases, pero no como ejemplo de una eficiente o ineficiente gestión institucional. Prohibida su reproducción o transmisión, parcial o total, por medios físicos, electrónicos u otros sin autorización de la Universidad Continental.

La informalidad en el Perú no es un tema nuevo. Por el contrario, siempre se encuentra en boga y más para la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat), que busca por todos los medios reducir la brecha de la informalidad. Ello se ha vuelto un reto cada vez más desafiante. Más aun cuando se trata de personas naturales que perciben rentas por el arrendamiento de su propia casa u otros inmuebles de su propiedad (como el caso que analizaremos) o por otras actividades.

Sin embargo, dejando de lado a quienes no quieren pagar sus impuestos por las razones que sean, existe otro universo de contribuyentes (personas naturales) que desean cumplir con sus obligaciones, pero, por desconocimiento o por error en su percepción de las obligaciones tributarias que les corresponden, pagan mal sus impuestos y terminan castigados con deudas fortísimas por los propios impuestos y con multas.

Así, en el presente caso tenemos al señor Juanito Pérez, contribuyente (persona natural sin negocio) hace más de 20 años. Sin embargo, pese a su largo trato con la Sunat, parece que ha incurrido en error de concepción de los impuestos a los que se encuentra obligado, principalmente por los arrendamientos de sus numerosos inmuebles y por otras circunstancias conexas que no ha considerado (otros ingresos por ventas de otros tantos inmuebles).

Ahora bien, la Sunat le ha iniciado un procedimiento de fiscalización respecto de sus obligaciones tributarias de enero a diciembre de 2020. En este sentido,

cabe plantear algunos cuestionamientos: ¿A qué contingencias se enfrenta Juanito Pérez ahora que es objeto de revisión por el ente tributario? ¿Cómo debería afrontar este procedimiento? ¿Podría haber obrado de otra manera para evitar las posibles actuaciones de la Sunat?

Para mayor detalle, cabe precisar que Juanito Pérez viene declarando y pagando sus impuestos de renta de primera categoría (desde hace más de 20 años), respecto de sus bienes inmuebles que se detallan a continuación:

- Un inmueble ubicado en la avenida Ejército 9999 de 11 pisos, del distrito de Yanahuara, Arequipa, del cual conserva la propiedad de 55 oficinas distribuidas en los 11 pisos.
- Un inmueble ubicado en calle Tristán 5555, Cercado, Arequipa.
- Un inmueble ubicado en calle Piérola 7777-B, Cercado, Arequipa.
- Un inmueble ubicado en calle Piérola 8888, Cercado, Arequipa.
- Un inmueble ubicado en la avenida Aviación s/n Km X, distrito de Cerro Colorado, Arequipa.

Sobre estos inmuebles, conviene precisar:

- El inmueble de la avenida Ejército 9999 de 11 pisos, del distrito de Yanahuara, Arequipa fue adquirido por herencia en 1980. La construcción del edificio estuvo a cargo del propio Juanito Pérez y culminó el 19 de octubre de 2013. Asimismo, transfirió 19 oficinas según la siguiente muestra:

Oficinas	Fecha de transferencia	Motivo de la transferencia
De la 402 a la 404	17 de mayo de 2014	Venta
406	22 de setiembre de 2012	Venta
502	15 de octubre de 2017	Venta
504	30 de noviembre de 2015	Venta
505	30 de mayo de 2014	Venta
601	3 de setiembre de 2020	Donación
602	19 de agosto de 2019	Adelanto de legítima
604	7 de mayo de 2018	Venta
De la 701 a la 703	6 de agosto de 2020	Venta
802	21 de diciembre de 2013	Venta
901	28 de diciembre de 2015	Venta
1001	30 de abril de 2015	Venta
1101	15 de noviembre de 2015	Venta
1102	30 de julio de 2013	Venta
1104	30 de mayo de 2013	Venta

Las demás oficinas del inmueble son arrendadas. Asimismo, los otros inmuebles adquiridos mediante contratos de compra-venta están dedicados al arrendamiento.

El 21 de marzo de 2022, la Sunat notificó a Juanito Pérez el inicio de un procedimiento de fiscalización parcial por sus obligaciones tributarias del Impuesto a la Renta de Tercera Categoría e Impuesto General a las Ventas (IGV), respecto de las operaciones de arrendamiento de enero a diciembre de 2020.

Juanito Pérez considera que no se encuentra afecto al Impuesto a la Renta de Tercera Categoría y mucho menos al IGV por sus operaciones de arrendamiento. Por ello, acude a su estudio de abogados para alguna solución.

¿Será Juanito Pérez habitual por sus operaciones de arrendamiento y, por tanto, se encontrará afecto al IGV?

