

# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



CARRERA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

“LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA EN LA TERCERA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN UN MISMO EJERCICIO FISCAL Y LA AFECTACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD DE LAS PERSONAS NATURALES SIN NEGOCIO EN EL PERÚ”

Tesis para optar el título profesional de:

**Abogada**

**Autoras:**

Emilia del Rosario Aguilar Pereira

Lily del Pilar Pereda Zarate

Asesor:

Dra. Ana María Araujo Huerta

Trujillo - Perú

2021

## DEDICATORIA

La culminación de este trabajo, la dedico especialmente a Dios que, de su mano, conseguí la fortaleza y salud necesaria; a mis padres, Amancio y Zoila, mis ángeles, siento su alegría a la culminación de esta meta profesional, estaba en deuda con ellos, y lo logré, meta cumplida.

A mi esposo e hijos Anthony y Rosario, también a Edwin, Daniel y Weyler, por su apoyo, paciencia y comprensión, durante años de estudios y en muchas veces no compartir momentos con ellos.

A mis hermanos, que de una u otra forma, siempre me alentaban seguir adelante en este largo camino recorrido, escuché sus consejos y recomendaciones, gracias.

Dedico este trabajo a Dios por permitirme vivir y cumplir este gran sueño hecho realidad, a mi amado esposo César, por su gran apoyo incondicional, a mis queridos hijos Andrea, Luciana y César Andrés para demostrarles que con esfuerzo todo se puede. Y a mis amistades a las que tuve que abandonar temporalmente para seguir mi proyecto de vida.

## **AGRADECIMIENTO**

Mi agradecimiento a cada docente, quienes con su apoyo y enseñanzas constituyen la base de  
mi vida profesional.

A mi hija Rosario Chávez Aguilar, fue mi inspiración y con su paciencia mi fortaleza; a mi  
compañera de aulas Pilarcita Pereda, juntas desde el primer ciclo, siempre mi complemento a  
cada día.

EMILIA

Mi eterno agradecimiento a los dilectos profesores de la Universidad, a través de ellos pude  
iniciarme en el maravilloso mundo del Derecho.

A mis compañeros de clase que me apoyaron y a mi gran amiga Emilia, quien con su  
paciencia y tranquilidad logramos unir esfuerzos y terminar la carrera.

PILAR

## INDICE GENERAL

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>INDICE GENERAL .....</b>	<b>4</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS.....</b>	<b>6</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS.....</b>	<b>7</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>9</b>
1.1.    Realidad problemática .....	9
1.2.    Marco Teórico.....	10
1.2.1.    La Ley del Impuesto a la Renta .....	10
1.2.2.    Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.....	11
1.2.3.    Renta .....	11
1.2.4.    Teorías o Fuentes de la renta .....	11
1.2.5.    Categorías del impuesto a la renta .....	12
1.2.6.    Ganancias de capital .....	12
1.2.7.    Contribuyentes .....	13
1.2.8.    Potestad Tributaria.....	13
1.2.9.    Principios del régimen tributario peruano.....	14
1.2.10.    El derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio.....	15
1.2.11.    Transferencia de bienes inmuebles .....	15
1.2.12.    Derecho de propiedad .....	16
1.2.13.    Habitualidad.....	16
1.3.    Antecedentes .....	17
1.4.    Justificación .....	22
1.5.    Formulación del problema .....	23
1.6.    Objetivos .....	23
1.6.1.    Objetivo general.....	23
1.6.2.    Objetivos específicos .....	23
<b>CAPÍTULO II. METODOLOGÍA.....</b>	<b>25</b>
2.1.    Enfoque.....	25

2.2.	Diseño de la investigación .....	25
2.2.1.	Tipo de investigación.....	25
2.2.2.	Diseño: .....	26
2.3.	Población y Muestra .....	26
2.3.1.	Población: .....	26
2.3.2.	Muestra: .....	26
2.3.3.	Criterio de inclusión:.....	27
2.4.	Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos .....	29
2.4.1.	Técnicas: .....	29
2.4.2.	Instrumentos:.....	29
2.4.3.	Validez Del Instrumentos .....	29
2.5.	Procedimiento De Tratamiento .....	32
2.6.	Análisis De Métodos.....	32
2.6.1.	Consideraciones Éticas .....	35
2.6.2.	Métodos.....	35
<b>CAPÍTULO III. RESULTADOS.....</b>		<b>36</b>
3.1.	RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 1 .....	36
3.2.	RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 2 .....	41
3.3.	RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 3 .....	44
3.4.	RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 4 .....	50
<b>CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN.....</b>		<b>57</b>
4.1.	Discusión.....	57
4.2.	Conclusiones .....	72
4.3.	Recomendaciones .....	73
<b>REFERENCIAS.....</b>		<b>75</b>
<b>ANEXOS.....</b>		<b>78</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

**Tabla 1: Consolidado de expertos encuestados**

**Tabla 2: Relación de documentos**

**Tabla 3: Tabla comparativa del Objetivo 01**

**Tabla 4: Consolidado resumen del ítem 4 por los 12 encuestados**

**Tabla 5: Tabla comparativa del Objetivo 02**

**Tabla 6: Consolidado resumen del ítem 1 por los 12 encuestados**

**Tabla 7: Tabla comparativa del Objetivo 03**

**Tabla 8: Consolidado resumen del ítem 3 por los 12 encuestados**

**Tabla 9: Tabla comparativa del Objetivo 04**

## ÍNDICE DE FIGURAS

**Figura 1: Consolidado porcentual del ítem 4 por los 12 encuestados**

**Figura 2: Consolidado porcentual del ítem 1 por los 12 encuestados**

**Figura 3: Consolidado porcentual del ítem 3 por los 12 encuestados**

**Figura 4: Consolidado porcentual ítem 1 de pregunta 5 por los 12 encuestados**

**Figura 5: Consolidado porcentual ítem 2 de pregunta 5 por los 12 encuestados**

**Figura 6: Consolidado porcentual ítem 3 de pregunta 5 por los 12 encuestados**

**Figura 7: Consolidado porcentual ítem 4 de pregunta 5 por los 12 encuestados**

**Figura 8: Consolidado resumen porcentual del ítem 5 por los 12 encuestados**

## RESUMEN

En el presente trabajo se pretende demostrar, como es que la Ley del Impuesto a la Renta, a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles, en un mismo ejercicio fiscal, afecta el derecho de propiedad de las personas naturales, sin negocio en el Perú.

Para lo cual se planteó como problema; ¿De qué manera la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta, a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles, en un mismo ejercicio fiscal, afecta y vulnera el derecho de propiedad y capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio?

La investigación planteada es descriptiva - correlacional; de diseño no experimental; donde se utilizaron como técnicas; el análisis documental y la encuesta, a doce profesionales tributaristas de la ciudad de Trujillo.

Luego del desarrollo de la investigación y como resultado de la misma, se llega a determinar que, la aplicación de la tasa del 29.5% de la Ley del Impuesto a la Renta empresarial, en la tercera enajenación de bienes inmuebles y, en un mismo ejercicio fiscal, SI llega a vulnerar el derecho de propiedad, y la capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio, afectando el artículo 74° de la Constitución Política del Perú.

**Palabras claves:** Ley del Impuesto a la Renta, Tercera transferencia de bienes inmuebles, Derecho de propiedad, Capacidad contributiva.

### **1.1. Realidad problemática**

A través de la tributación, el Estado sostiene servicios públicos, inversiones y pagos aprobados anualmente por el Congreso. Las personas que durante el año fiscal vendan a partir de una tercera propiedad que no sea casa habitación están obligadas a tributar el 29,5 %. Esto quiere decir, que se desprenden de una porción de su propiedad para entregársela al Estado, que requiere de recursos financieros y encuentra en ese impuesto una de sus principales fuentes de sostenimiento.

El ciudadano peruano debe pagar impuestos directos, con tasas acumulativas progresivas que se aplican a las personas naturales en función de la utilidad o renta del contribuyente, y también, impuestos indirectos que gravan las transferencias al consumo, a través del impuesto general a las ventas.

El sostenimiento del Estado, depende de los tributos, pero estos deberían darse en la medida justa y de acuerdo a los ingresos obtenidos, sin que disminuya la utilidad o resulte lesivo desprenderse de sus bienes y no alcanzar su bienestar.

Ningún tributo puede absorber parte sustancial de la propiedad o renta de una persona. Esto sucede, cuando se aplica la tasa del 29.5 % sobre la base imponible, resultando un importe excesivo a su capacidad contributiva, lo que vulnera el principio de no confiscatoriedad.

Nuestra Constitución Política del Perú en el artículo 74° refiere que el Estado al ejercer la potestad tributaria debe respetar el principio de igualdad. Ningún tributo debe tener efecto confiscatorio, para evitar excesos y arbitrariedades, que afectan la capacidad contributiva y el derecho de propiedad que es inviolable.

Por lo tanto; el objeto de este trabajo de investigación, es modificar el concepto de habitualidad para adecuarlo a las actividades reales de los contribuyentes, reformular el artículo 4° la ley, haciéndola semejante a la del año 1999, la cual disponía que para considerar que la

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” persona natural alcanzaba la habitualidad, debía haber realizado por lo menos dos ventas y dos compras, en un mismo ejercicio fiscal. Por lo tanto, se le aplica el impuesto a la renta empresarial, como lo indicaba el Decreto Supremo 054-99-EF, él mismo que fue eliminado, por el Decreto Supremo 179-2004-EF, la cual afectó el derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú.

## **1.2. Marco Teórico**

### **1.2.1. La Ley del Impuesto a la Renta**

En el año 1999 el art 4° del D.S. 054-99-EF; Ley del Impuesto a la Renta, señalaba: “Sólo se presumirá que existe habitualidad, en la enajenación de bienes hecha por personas naturales en los siguientes casos:

a) Tratándose de inmuebles cuando el enajenante haya efectuado en el curso del ejercicio, en el ejercicio precedente o en ambos, por lo menos dos (2) compras y dos (2) ventas de inmuebles...”.

La ley del impuesto a la renta vincula, el nacimiento de la obligación de pagar impuesto, con la realización de un hecho que revela la capacidad contributiva de la persona obligada, la cual, puede manifestarse por la propiedad, patrimonio, por la disponibilidad de una renta, por una transferencia de riqueza, o, por el consumo.

El Estado Peruano mediante el Decreto Legislativo N° 774 a través del DS N° 179-2004 modifica el sistema tributario el cual se define como, un tributo exigido en favor del Estado, como acreedor tributario. Se determina anualmente el ejercicio fiscal que inicia el 01 de enero y finaliza el 31 de diciembre. Es obligatorio para las personas que poseen capacidad contributiva y empresas que generen rentas. Por derecho público, no se considera una contraprestación determinada al contribuyente; el objetivo del impuesto a la renta es aportar y financiar gastos estatales.

Acorde con lo dispuesto en el Artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobada por el Decreto Supremo 179-2004-EF, se indica que “Se presumirá que existe habitualidad, en la enajenación de bienes de capital, hecha por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal, que optó por tributar como tal en los siguientes casos: a) Tratándose de inmuebles a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en el ejercicio gravable. Se perderá la condición de habitualidad, si es que, en dos (2) ejercicios gravables, siguientes de ganada dicha condición, no se realiza ninguna enajenación”.

La aplicación del art 4° de LIR, afectó el derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio, debido a que, para que exista habitualidad, debía realizarse por lo menos dos operaciones de compra y dos operaciones de ventas, criterio que debería haberse mantenido hasta la actualidad, considerando que, para gravar la renta ésta debe provenir de una fuente duradera y susceptible de generar ingresos periódicos (teoría de la renta-producto). La existencia del negocio no debe presumirse, sino demostrarse.

### **1.2.2. Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta**

Publicado mediante el Decreto Supremo 122-94-EF, son las normas que regulan y complementan el impuesto a la renta para lograr la correcta aplicación de la ley.

### **1.2.3. Renta**

Se considera como renta, al ingreso que constituye una ganancia, beneficio, o utilidad, produciendo enriquecimiento, y, a la utilidad periódica susceptible de obtenerse de una fuente durable: 1) Capital, 2) Capital y trabajo, y, 3) Empresa.

### **1.2.4. Teorías o Fuentes de la renta**

Las teorías que se aplican para determinar, criterios de afectación para el Impuesto a la Renta, son tres:

. Renta Producto: Proviene de una fuente durable y hace posible que crezca en el tiempo, por el estado de explotación, y sobrevive a la creación de la riqueza, como alquileres, intereses, etc.

. Flujo de Riqueza: Enriquece todo lo que proviene de terceros como: las donaciones, herencias, las ganancias de capital, etc.

. Consumo más Incremento Patrimonial: Busca gravar el total de enriquecimientos que percibe una persona a lo largo de un período, cualquiera sea su origen o duración, incluye las variaciones patrimoniales y consumos.

### **1.2.5. Categorías del impuesto a la renta**

El impuesto a la renta, ha clasificado ingresos de las personas, en cinco categorías, según su función y naturaleza en:

. Primera categoría: Son rentas de capital generadas por bienes muebles e inmuebles, como arrendamientos y las mejoras.

. Segunda categoría: Son rentas de capital; sus actividades se basan en rentas obtenidas por intereses, regalías, atribución de utilidades y las ganancias de capital por transferencias de inmuebles.

. Tercera categoría: Son rentas producidas por el capital más el trabajo; actividades que se basan en el comercio, servicios e industrias,

. Cuarta categoría: Son rentas del trabajo; las obtenidas por el ejercicio individual de cualquier profesión, arte, ciencia, oficio, y,

. Quinta categoría: Son rentas del trabajo; las obtenidas por el trabajo prestado en relación de dependencia, sean cargos públicos o privados, como sueldos, salarios, asignaciones, primas, dietas, gratificaciones, y aguinaldos.

### **1.2.6. Ganancias de capital**

El tema del trabajo, se refiere a la aplicación del impuesto a la renta en la venta de bienes inmuebles, los mismos que al enajenarse generan ganancias de capital, que es el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

De acuerdo a lo señalado en la Ley del Impuesto a la Renta, en su artículo 24°, inciso “j”, que, son rentas de segunda categoría, “las ganancias de capital”.

Según Ley del Impuesto a la Renta, constituyen ganancias de capital, cualquier ingreso que provengan de la enajenación de bienes de capital, entendiéndose por bienes de capital aquellos que no están destinados a ser comercializados en el ámbito de un giro de negocios o empresa, y, según el reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, artículo 54°, inciso “b” establece que, “la tasa del impuesto a las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles es 5%”.

La tasa del impuesto es de 6.25% se deduce un 1.25% para gastos, quedando en 5% y por excepción al determinarse la “habitualidad” a partir de la tercera enajenación en el mismo ejercicio fiscal, la tasa aplicable es 29.5% que corresponde al impuesto a la renta empresarial, sobre la utilidad, después de deducir el costo computable; alcanzada dicha condición de habitualidad, ésta continuará durante dos años posteriores.

### **1.2.7. Contribuyentes**

Todas las personas naturales y jurídicas que generan ingresos susceptibles del enriquecimiento o incremento del patrimonio, se les denomina contribuyentes, y se encuentren como residentes en el país, en un periodo gravable entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año fiscal. Como se enuncia en el artículo 14° de la Ley del Impuesto a la Renta: “Son contribuyentes del impuesto- las personas naturales, las sucesiones indivisas, las asociaciones de hecho de profesionales y similares, y las personas jurídicas. También se considerarán contribuyentes a las sociedades conyugales...”

### **1.2.8. Potestad Tributaria**

Es la facultad de generar leyes o normas mediante las cuales el Estado puede exigir a las personas que le entreguen una porción de sus utilidades o patrimonios para atender los requerimientos o necesidades públicas. Es decir, el poder tributario es la potestad para crear el marco jurídico positivo a través del cual se materializan los tributos. Dentro de la estructura típica de un Estado Constitucional de Derecho, el poder llamado a crear dichas normas, es el poder legislativo por mandato de la constitución, pero en el caso peruano, como también sucede

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” en otras legislaciones de la región, la Constitución permite una segunda vía para la generación de normas, la delegación de facultades del poder legislativo al poder ejecutivo.

### **1.2.9. Principios del régimen tributario peruano**

En vigencia el artículo 74° de la Constitución Política del Perú - 1993, “Los tributos se crean, modifican o derogan, o se establece una exoneración”.

... El Estado, al ejercer la potestad tributaria, debe respetar los principios de reserva de la ley, y los de igualdad y respeto de los derechos fundamentales de la persona. Ningún tributo puede tener efecto confiscatorio”.

El principio de capacidad contributiva no está enunciado en el artículo 74° de la Constitución Política del Perú, pero se le considera como un principio implícito en el principio de igualdad y el de no Confiscatoriedad, configurando legitimidad para establecer tributos el cual, impide resquebrajar el equilibrio económico financiero del contribuyente, de no mantener este equilibrio económico, estaríamos ante un carácter confiscatorio; se debe aportar según su capacidad para soportar el impuesto sin cometer excesos.

El tribunal constitucional ha señalado que; el principio de legalidad, se entiende como la potestad tributaria del Estado, para emitir disposiciones legales que le ayuden a recaudar y cumplir sus fines, sin vulnerar la constitución que es nuestra ley de leyes, ejerciendo un control a las disposiciones legales emitidas. El principio de reserva de ley, dispone la regulación sólo por ley, en la creación, modificación, derogación o exoneración de tributos.

El principio de no confiscatoriedad, se trata de un límite al sistema tributario, de una prohibición constitucional conforme a la cual el sistema tributario, no puede establecer tal nivel de presión fiscal que llegue a “confiscar” a los ciudadanos su propiedad, de donde surge la jurisprudencia de los tribunales en el sentido que, “un tributo es confiscatorio cuando absorbe una parte sustancial de la propiedad o de la renta”, este es vulnerado, cada vez que la detracción de la propiedad, que implica el pago de todo tributo resulta excesiva en cuanto a su monto o no

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” está legitimada debido a que la norma transgrede uno o más principios tributación reconocidos en la Constitución, generalmente el de capacidad contributiva, y debe ser controlado por quienes ejecutan la potestad tributaria, los gobernantes y al aplicar el tributo no debe resquebrajar el equilibrio económico.

### **1.2.10. El derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio**

Según el artículo tercero del Código Civil “Toda persona tiene capacidad jurídica para el goce y ejercicio de sus derechos”. En el tiempo adquieren propiedades, y por diferentes motivos enajenan sus bienes, a partir de la tercera venta en el mismo ejercicio fiscal se afecta con la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% no proporcional a su capacidad contributiva en vez de pagar el 5% que corresponde a la tasa de bienes de capital según inc. j art 24° de la LIR.

“Ningún tributo puede tener carácter confiscatorio”, como lo señala el artículo 74° de la Constitución Política del Perú el mismo que no cumple lo prescrito debido a la aplicación del impuesto a la renta empresarial a las personas naturales sin negocio, no proporcional a su capacidad contributiva. Por lo que se hace necesario elaborar una propuesta jurídica, que garantice los derechos constitucionales de los contribuyentes como personas naturales sin negocio.

### **1.2.11. Transferencia de bienes inmuebles**

La transferencia de un bien inmueble, es la transmisión real y tiene su fundamento en el contrato traslativo de dominio, que se produce con la conclusión del contrato causal y se llega a consumir con la voluntad de transferir y adquirir, como lo enuncia el artículo 949 del Código Civil “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace el acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

La enajenación genera ganancias de capital, siendo el impuesto a la renta el 5%. Cuando una persona natural realiza transferencias de bienes inmuebles de más de tres propiedades en un mismo ejercicio fiscal, según último Decreto Supremo 179-2004-EF, a partir de la tercera

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” enajenación deberá pagar el 29.5 % como renta empresarial, sin considerar que es una persona natural sin negocio, y que, por motivos personales, necesito realizar dichas ventas.

### **1.2.12. Derecho de propiedad**

Según el art 923° del Código Civil “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe. ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Uso: Usar, es de alguna forma servirse, tomar posesión, vivir en el inmueble.

. Disfrute: Disfrutar, es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original, como las rentas, utilidades.

. Disponer: La disposición, es la facultad de que solo el propietario puede realizar la transferencia o venta.

. La enajenación: Es la transferencia de un bien a otra persona natural o jurídica, por medio de un acto jurídico, puede ser de compra venta o donación.

### **1.2.13. Habitualidad**

La habitualidad, procede del término habitual, reincidencia, repetición e insistencia, y se convierte en costumbre de ciertos actos de la persona.

Para efectos de la enajenación de inmuebles, en forma esporádica, por parte de personas naturales, la norma agrega que, es importante conocer primero la fecha de adquisición del bien, para presumir que existe habitualidad y se encuentran inafectas del impuesto a la renta de aquellos inmuebles que hubiesen sido adquiridos ante del 01 de enero 2004.

Las ganancias de capital, en la venta de inmuebles es la diferencia entre el valor del mercado y el costo computable que perciban las personas naturales y se encuentran gravadas con la tasa del 5%. A partir de la tercera enajenación de inmuebles realizada por personas esta transferencia se convierte en habitual, aplicando la tasa del impuesto a la renta empresarial.

Lo que implica que en el supuesto de que una persona natural sea propietaria de cinco inmuebles y que consecuentemente los transfiera dentro de un mismo ejercicio fiscal tres será considerado como habitual y la tasa a aplicarse a éstas sería del 29.5% a partir de la tercera transferencia. Y de acuerdo a la norma esta se extenderá por los dos (2) ejercicios siguientes.

En ningún caso se considerarán operaciones habituales y no se deben computar para efectos de este artículo:

i) Las Transferencias fiduciarias que, conforme a lo previsto en el art 14°- A de esta Ley, no constituyen enajenaciones.

ii) Las enajenaciones de inmuebles efectuadas a través de Fondos de inversión y Patrimonios Fideicometidos de Sociedades Titulizadoras y de Fideicomisos Bancarios, sin perjuicio de la categoría de renta que sean atribuidas por dichas enajenaciones.

iii) Las enajenaciones de bienes adquiridos por causa de muerte.

iv) Las enajenaciones de la casa habitación de la persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que opto por tributar como tal.

Según el art 5 de la Ley, se entiende por enajenación la venta, permuta, cesión definitiva, expropiación, aporte a sociedades y en general todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso.

### **1.3. Antecedentes**

La potestad tributaria. no puede ser ejercida de manera arbitraria, sino sujeto a límites impuestos por los principios constitucionales tributarios, y se pretende que, la tributación no propicie o haga ilusorias, las garantías constitucionales; tal como lo expresa, Hernández Berenguel (2002), en la XIV Ponencia del Perú en las Jornadas Latinoamericanas de Derecho Tributario. Presión fiscal e inconstitucional: “Las garantías constitucionales ante la presión del conjunto de tributos que recaen sobre el sujeto contribuyente”.

Sobre el principio de no confiscatoriedad este es vulnerado, cada vez que la detracción de la propiedad que implica el pago de todo tributo resulta excesiva en cuanto a su monto o no está legitimada debido a que la norma transgrede uno o más de algunos principios de la tributación reconocidos por la Constitución, generalmente el de capacidad contributiva.

Masbernat Muñoz P. (2010) señala, de acuerdo con este tipo de impuesto se dispone que: “No debe tributar por las cantidades necesarias para garantizar al contribuyente y a su familia una vida digna y, en tal sentido, el tributo debe configurarse conforme a la riqueza disponible en función de las circunstancias personales y familiares. El mínimo exento personal refleja una riqueza no disponible que tiene por fin garantizar una existencia mínimamente digna”.

Lo que se debe entender es que, si obtenemos ganancias por la enajenación de un bien de capital, llámese vehículos, maquinaria, inmuebles, entonces se genera la obligación de pagar impuesto, éstas operaciones deben entonces tributar con la tasa del impuesto a la renta neta del 5% como una forma de contribuir con el país; sin embargo, cuando estas operaciones no se realizan habitualmente se evidencia que no se tiene carácter comercial y por lo tanto no se genera de una fuente durable, aun en la tercera venta o enajenación de inmuebles en el mismo ejercicio fiscal, no debería obligarse al pago de la tasa del 29.5 % del Impuesto a la Renta al no provenir de una fuente durable y susceptible de generar ingresos periódicos (Teoría de la renta-producto)

Según, Polo Chiroque R. (2016): “La Ley del Impuesto a la Renta, supone entender que la valorización puede generar ganancias y, por ende, renta gravable sólo en la medida que se hayan devengado a favor del partícipe, lo que implicaría que tenga derecho a recibir la suma respectiva. Por ello, mientras la ganancia asociada a la inversión no se haya realizado mediante su enajenación o el devengo propiamente de intereses o de los dividendos o su percepción en el caso de personas naturales, no podría entenderse que existe un concepto computable para fines del impuesto a la renta”.

Orientar al legislador, al órgano de gobierno que emite la ley y cuál es el impuesto, a aplicar, cuando se da el hecho imponible o la operación gravable, la tasa del impuesto a la renta que está afecta, las disposiciones transitorias, y las excepciones. El intérprete de la ley; el Tribunal Fiscal en la vía administrativa y los jueces en la vía judicial, son, quienes ante una controversia, dirimen sobre la aplicación correcta del impuesto a la renta aplicado, observando los principios constitucionales prescritos en la Constitución

Según, García Belsunce H. (1967): “La determinación teórica de lo que debe considerarse como renta, constituye una cuestión esencial con miras a dos objetivos: uno orientar al legislador en la fijación del objeto y el alcance de los impuestos que gravan las rentas y, otro, orientar al intérprete de la ley cuando ella elude la definición y se limita a consignar, a título enunciativo los distintos beneficios que resultan comprendidos en el tributo”.

Para la definición de renta no existe una posición doctrinaria uniforme, cada legislador adopta la tesis conveniente a la realidad con variantes. Según García Mullín Roque (1978), por renta debe entenderse:

- a) El producto periódico de un capital.
- b) El total de ingresos materiales que recibe el individuo, o sea el total de enriquecimientos, que provienen de fuera del individuo, cualquiera sea su origen y sean o no periódicos.
- c) El total de enriquecimientos del individuo, ya se hubieran traducido en satisfacciones (consumo) o en ahorros, a lo largo de un período; este concepto implica considerar todo lo consumido en el periodo, más (menos) el cambio producido en su situación patrimonial.

Es por ello que en muchos países este tipo de ingresos está sujeto a tributos específicos; por ejemplo, los impuestos sucesorios, como ocurría en el Perú hasta 1979 en que fueron derogados por el Decreto Ley No. 22719.

Se observa que no todo el ingreso que reciban las personas naturales, califica como renta porque, en el transcurso del tiempo recibe herencias, legados, o premios en efectivo otorgados

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” por distintos conceptos (Literatura, Premio Nobel) además de reconocimientos que no son rentas.

Según García Belsunce H. (2018): “No existe identidad entre ganancia y renta, un sujeto puede recibir un beneficio muy significativo, y, sin embargo, no estar obligado a pagar el tributo, es el caso de la persona que recibe una herencia o un legado y, si incrementa su patrimonio, pero, carece de periodicidad y no califica como renta”.

El impuesto a las ganancias en la enajenación de inmuebles de personas naturales, hasta hace pocos años, no se aplicaba respecto de las ganancias de capital.

Medrano Cornejo H. (2013). “Estas son las que se derivan de bienes no destinados a no ser comercializados en el ámbito empresarial. En ese entonces, dichas personas estaban gravadas si alcanzaban habitualidad en ese tipo de operaciones”. “Para el caso específico de los inmuebles la norma requería que la persona natural hubiera efectuado por lo menos dos compras y dos ventas en el curso del ejercicio, en el precedente ejercicio o en ambos. Transacciones con esa periodicidad revelaban al legislador la existencia del carácter comercial de las transacciones del sujeto, lo que hacía exigible el impuesto”.

“Nótese según el diseño de la norma, la habitualidad se conseguía realizando determinado número de operaciones de compra venta de los bienes referidos dentro del periodo indicado. Por lo tanto, no se cumplía el supuesto legal, si una persona natural se limitaba únicamente a vender los inmuebles adquiridos en el ejercicio precedente al anterior. En el caso de estos sin embargo había (y hay) lugar a la aplicación del tributo si fueron adquiridos o edificados para propósito de la enajenación, como señalamos más adelante”.

Es muy importante señalar que, en la hipótesis de haber heredado varios inmuebles, podría vender todos los bienes de capital en un mismo ejercicio y no es considerado habitual. Sea cual fuere la cantidad de operaciones de venta que realice el contribuyente tendría que pagar la tasa del 5% por las ganancias de capital de dichas operaciones

Como lo señala, Medrano Cornejo H. (2013): “Para el caso de inmuebles, el tratamiento tributario se modifica si es que existe habitualidad, pues el beneficio deja de ser ganancia de capital y se convierte en renta. Dicha condición se presume a partir de la tercera enajenación, inclusive, que se produzca en un ejercicio gravable, tal como señala el artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta. Por lo tanto, mientras la persona natural no sea habitual (es decir, durante las dos primeras operaciones del período) la renta está sujeta al 5% de impuesto. La tercera enajenación, y siguientes, en caso de haberlas, darían lugar al tributo con la tasa del 30%.”

Estuvo vigente hasta el 29 de abril del 2021 en que mediante Informe No.044-2021-SUNAT/7T0000 explica, aclara e interpreta que el traslado de un bien de capital mediante anticipo de legítima, mientras que no ocurre el hecho y el beneficiario no puede ser considerado legitimario, el anticipo es un acto de liberalidad para transferir la propiedad del bien, siendo esta una donación con la particularidad de que el donatario (anticipado) será siempre heredero forzoso del donante (anticipante).

Materia: se consulta si, la enajenación de bienes adquiridos como consecuencia de un anticipo de herencia, a que se refiere el artículo 831 del Código Civil, efectuada antes o después del fallecimiento del causante que anticipó la herencia, se encuentra dentro de lo previsto en el numeral iii) del último párrafo del artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta.

De acuerdo a lo manifestado por Yanira Armas (2021) El informe de SUNAT N° 044 es importante porque se refiere a la enajenación de inmuebles que se debe computar para el cálculo de la habitualidad. El anticipo de legítima constituye la transferencia de bienes en propiedad con motivo de una donación o de cualquier otra liberalidad a favor de los herederos forzosos.

Aunque no lo señala SUNAT en el caso que el anticipo se hubiera efectuado sobre un inmueble adquirido o construido por el causante para su enajenación por el heredero, podría

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” estar gravada como renta de tercera categoría; es decir se transmite su condición de bien de cambio o mercadería Si el inmueble transferido calificaba como casa habitación.

Principio de no confiscatoriedad, estamos seguras de que no se trata de un principio, sino de un límite al sistema tributario, de una prohibición constitucional conforme a la cual el sistema tributario, no puede establecer tal nivel de presión fiscal que llegue a “confiscar” a los ciudadanos su patrimonio

Según Sotelo Castañeda E. (2004) señala que: “El principio de no confiscatoriedad, como concepto jurídico indeterminado, que busca la razonabilidad de la imposición, debe establecerse en casos concretos con atención de las exigencias que dicten el tiempo y el lugar; y según los fines económicos y sociales del tributo en cuestión. Así, la determinación de la no confiscatoriedad en un sistema político de bases capitalistas suele ser distinta de la de un sistema político diferente”.

Según, Villegas Héctor B. (2004): “La relación de respeto a los derechos fundamentales de la persona -entre ellos el de propiedad - en su coordinación con el deber de contribuir a las cargas sociales y el sostenimiento del Estado a través de un sistema tributario, se inspira en el sistema político que sustenta el destino de la Nación”.

#### **1.4. Justificación**

La presente investigación es de relevancia por dos razones principales. En primer lugar, se ha vuelto usual que personas naturales sin negocio en el Perú, por diferentes razones, enajenen sus bienes de capital, como es el caso de la venta de inmuebles. En este contexto si llegaron a transferir tres inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, el Estado sin considerar la capacidad contributiva, de manera arbitraria aplica el 29.5 % de impuesto a la renta empresarial esto significa la absorción de manera sustancial a la propiedad, de esta manera se transgrede los principios del derecho a la propiedad y la capacidad contributiva, reconocidos por la Constitución Política del Perú en su artículo 74° esto únicamente para financiar el presupuesto

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” de la República. Por esta razón se considera necesario analizar en qué medida esta disposición del estado afecta económica y patrimonialmente al contribuyente.

Por otro lado, la investigación busca proponer que se reformule la presunción de la habitualidad, en la Ley del Impuesto a la renta, haciéndola semejante a la del año 1999. Es decir que se aplique el porcentaje del impuesto a la renta empresarial en los casos que, una persona natural se dedique al negocio y haya realizado por lo menos tres ventas y dos compras en un mismo ejercicio fiscal, según lo enunciado en Decreto Supremo 054-99-EF, y, que fue eliminado por el Decreto Supremo 179-2004-EF, vigente a la fecha. Esto con la intención de evitar que se vulnere el derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar una propiedad, según como lo dispone el Código Civil en su artículo 923°.

## **1.5. Formulación del problema**

¿De qué manera la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el derecho de propiedad y capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?

## **1.6. Objetivos**

### **1.6.1. Objetivo general**

Determinar si la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú.

### **1.6.2. Objetivos específicos**

1. Identificar los principios vinculados a la potestad tributaria señalados en la Constitución Política, Código Tributario y Texto Único Ordenado del Impuesto a la Renta.
2. Identificar si existe o no la afectación a la capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en la tercera transferencia de bienes inmuebles.
3. Analizar los alcances de la habitualidad en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal de las personas naturales sin negocio.

4. Identificar la vulneración del derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en la tercera transferencia de bienes inmuebles.

## CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

### 2.1. Enfoque

Después de haber elegido el trabajo de investigación, se escogieron los procedimientos y técnicas, que facilitaron formular las variables e indicadores sobre la cual se plantearon la formulación de objetivos, en la variable dependiente y las causas como variable independiente.

### 2.2. Diseño de la investigación

#### 2.2.1. Tipo de investigación

Básica: En este estudio, se busca prevalecer las razones intelectuales o cognitivas orientadas por el deseo del saber, se pretende aportar conocimientos con los cuales se trata de estudiar, por qué la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el derecho de propiedad y capacidad contributiva, de las personas naturales sin negocio en el Perú.

Según Claire S. (1965:69) este alcance supone una búsqueda de información con el propósito de formular problemas e hipótesis para una investigación más profunda de carácter explicativo. Estos estudios exploratorios, llamados también formularios tienen como objetivo “la formulación de un problema para posibilitar una investigación más precisa o el desarrollo de una hipótesis”

Descriptivo-correlacional: Según Hernández Fernández y Baptista (2010), una investigación de alcance descriptivo busca especificar propiedades y características, además de perfiles de personas importantes de cualquier fenómeno que se analice. Mientras que los estudios correlacionales pretenden responder a preguntas de investigación que tienen como finalidad conocer la relación o grado de asociación que exista entre dos o más conceptos, categorías o variables en una muestra o contexto en particular.

La presente investigación se enfoca en cómo la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el derecho de propiedad y capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú. Esto

evidencia que existe una asociación entre dos o más conceptos como lo plantea Hernández, Fernández y Baptista

### **2.2.2. Diseño:**

El diseño de la presente investigación es no experimental. Esto quiere decir que se realiza sin manipular las variables. Tal como lo define Marisela Dzul Escamilla (2010), se fundamenta en la observación de fenómenos tal y como se dan para después analizarlos.

## **2.3. Población y Muestra**

### **2.3.1. Población:**

Para efectos de la investigación se decidió considerar como población a los especialistas en tributos de la ciudad de Trujillo, Tal y como lo define Fracica (1988), la población representa al conjunto de todos los elementos a los cuales se refiere la investigación, siendo en este caso:

- Tributaristas de la ciudad de Trujillo
- La Constitución Política del Perú de 1993
- La Ley del Impuesto a la Renta y su reglamento
- El Código Civil
- Artículos de profesionales y tributaristas a nivel nacional e internacional.

### **2.3.2. Muestra:**

Tal y como Bernal (2000) lo define, la muestra es la parte de la población de la cual realmente se obtiene la información para el desarrollo del estudio. En esta investigación, la elección de nuestra muestra es intencional, es decir, responde a un muestreo subjetivo, que de acuerdo a la definición de Vilca (2012), se deja a criterio o conveniencia del investigador o quienes aplican el cuestionario.

La selección de esta muestra se debe a que, para elegir, se tomó como criterio que los colaboradores sean contadores públicos especializados en el área tributaria con más de veinte años de experiencia. Con lo cual se optó por escoger.

- Doce tributaristas de la ciudad de Trujillo

- Artículo 74° Constitución Política del Perú
- Artículo 4° Ley del Impuesto a la Renta
- Artículo 55° del reglamento del Impuesto a la Renta
- Artículos 923° y 949° del Código Civil Peruano
- Artículos de la revista “Derecho y Sociedad”, edición N°27; IUS Veritas, edición N°50.

### 2.3.3. Criterio de inclusión:

Abogados y contadores colegiados, en ejercicio de la profesión en el área tributaria, con más de veinte años de experiencia.

Tabla 1: Consolidado de expertos encuestados

Experto	Apellidos y Nombres	Años de Experiencia	Institución donde labora
Experto 1	Aguirre Gordillo	30 años	Independiente
Contador Público Colegiado	Casimiro		
Experto 2	Alvarado León	35 años	Independiente
Contador - Perito Judicial	Roxana Raquel	contador y 20 años de perito judicial	
Experto 3	Arancibia Cueva	30 años	Socio de la Sociedad de Auditoría ARANCIBIA & BAZAN - S. C. de Responsabilidad. Ltda.
Abogado – Contador Tributarista - Administrador	Miguel Ángel		
Experto 4	Bobadilla	40 años	Independiente y docente en la UCV
Contador y Perito Judicial	Chávez Ricardo Leoncio		

Experto 5	Gavidia Olivares	25 años	Ministerio Público -
Abogado- Contador	Jacinto	Contador y 5 de Abogado	Fiscalía - Oficina de Pericias
Experto 6	Gordillo	25 años	Independiente
Abogado- Contador- Tributarista	Pacheco William Moisés		
Experto 7	La Madrid	35 años	Independiente
Contador-perito fiscal-judicial	Ibáñez Juan Miguel		
Experto 8	Muñoz Marino	25 años	SENCICO
Abogado Contador	Víctor		
Experto 09	Noriega	27 años	Superintendencia
Abogado - Tributarista	Meléndez Walter		Nacional de Administración Tributaria y docente UPN.
Experto 10	Saavedra	20 años como	UNT profesor de
Contador- Abogado- Docente	Rodríguez Rubén	Contador y 4 como Abogado	Tributación, Ex funcionario de la SUNAT.
Experto 11	Tejada Burgos	35 años	Auditor Tributario
Contador Público	Julio		
Experto 12	Vásquez Díaz	20 años	Independiente.
Contador perito - auditor	Oswaldo Ismael		

**Fuente: Elaboración propia**

*Nota Tabla 1:* Relación de profesionales expertos consultados para la investigación

## **2.4. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

### **2.4.1. Técnicas:**

Según Hernández Sampieri (2014), para la realización de una investigación se requiere de una selección adecuada de métodos que se utilizarán para el planteamiento de la problemática a solucionar, y que auxilien el desarrollo de la tesis.

En el presente estudio, se hará uso de la técnica que utilizaremos para la recolección de datos en esta investigación es análisis documental y encuesta.

### **2.4.2. Instrumentos:**

Para el recojo de información en el presente estudio y registrar información o datos serán el cuestionario y guía de documentos.

### **2.4.3. Validez Del Instrumentos**

La validez del instrumento se obtuvo mediante el procedimiento del juicio de expertos, de tres metodólogas docentes de la Universidad Privada del Norte, quienes después de revisar la matriz de consistencia, operacionalización y matriz de instrumentos, llegaron a la conclusión que el cuestionario es válido:

- **Dra. Julia Otilia Sagástegui Cruz [orcid.org/0000-0002-8274-7479](https://orcid.org/0000-0002-8274-7479)**
- **Dra. Ena Cecilia Obando Peralta [orcid.org/0000-0001-5734-6764](https://orcid.org/0000-0001-5734-6764)**
- **Mg. Graciela Esther Reyes Pastor [orcid.org/0000-0002-8206-1717](https://orcid.org/0000-0002-8206-1717)**

La confiabilidad se obtuvo mediante la técnica estadística alfa de Cronbach, con un coeficiente de 0,908 superior a 0.75, lo que hace que el instrumento sea altamente confiable en la obtención de los datos.

El cuestionario que se aplicó estuvo compuesto de 5 preguntas o ítems:

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?
2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?
3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?
4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?
5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	Si	No
----------	----	----

1. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?

2. Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?

3. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?

4) Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?

## **2.5. Procedimiento De Tratamiento**

Para el procesamiento de los datos que permitieron confirmar la hipótesis sobre la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la vulneración al derecho de propiedad y capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú procedieron a realizarse de dos formas de acuerdo a cada técnica y su instrumento.

## **2.6. Análisis De Métodos**

Para el caso de la encuesta, el procesamiento se desarrolló utilizando el programa Excel, para la realización de dos actividades:

Primero: Elaboración de las tablas estadísticas: la información obtenida se presenta en forma resumida, mediante el uso de cantidades absolutas (frecuencias) y relativas (porcentuales).

Segundo: Gráficos Estadísticos: La información recopilada se presenta en forma simple y rápida, mostrando las características de los datos procesados.

Emplearemos para este trabajo de investigación un cuestionario, en el cual se desarrollará un cuadro resumen de los principales documentos encontrados en las bases de datos manifestadas. Después de aplicado el cuestionario se procedió a procesar las respuestas de los expertos tributarios en tablas, respondiendo al criterio solicitado en cada objetivo.

Para el caso de análisis de documentos, se analizó la información que fueron ubicadas en las diferentes bases de datos que posee la Universidad Privada del Norte y que fueron utilizados en la realización de la investigación como son:

- Vlex, es una plataforma jurídica nacional e internacional que ofrece contenidos jurídicos como legislación, jurisprudencia, libros y revistas a texto completo, formularios y noticias del Perú y 130 países; permite hacer búsquedas avanzadas y comparar diferentes sistemas legales del mundo.
- EBSCO, bases de datos para las bibliotecas académicas.

- Redalyc.org (Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal).
- Google Académico, en idioma español, y lugar de publicación en Perú.

Los criterios para seleccionar la información fueron libros, tesis o papers, en español, en los últimos 10 años (2011 – 2020), y tengan las palabras claves “ley de impuesto a la renta”, “transferencia de bienes muebles”, “ejercicio fiscal”, “derecho de propiedad” y “personas naturales”.

*Tabla 2: Relación de documentos*

N°	Autor	Página	Año de la publicación	Tipo de documento	Título
1	Arcadi Gual	01	2018	Paper	La Reforma del Reglamento del Impuesto sobre la renta de las personas físicas en la tributación de la formación continuada: un claroscuro entre tributación y transparencia
2	Brantt Zumaran, María Graciela.; Vidal Olivares, Álvaro Chávez	01	2017	Paper	La afectación de los derechos y acciones sociales como bienes familiares. Finalidad y alcance del artículo 146 del Código Civil
3	Gonzales, Marco	251-258	2011	Paper	La incidencia de las detracciones en el flujo

					confiscatorios.
	López				Tendencias y Fuentes
4	Espadafor, Carlos María García	375-407	2017	Paper	de La Fiscalidad Internacional
5	Belsunce Horacio	08	2018	Libro	Impuesto a la renta: aspectos significativos.
6	García Mullín Roque	11	2018	Libro	Impuesto a la renta: aspectos significativos.
7	Masbernat Muñoz Patricio	313	2010	Paper	El principio de capacidad económica como principio jurídico material de la tributación: su elaboración doctrinal y jurisprudencial en España
8	Medrano Cornejo, Humberto	253-254	2013	Paper	Impuesto a las ganancias en la enajenación de inmuebles por personas naturales.
9	Ordóñez Santacruz, Pedro Javier	158	2012	Tesis	Efectos del principio de no confiscatoriedad en el régimen tributario ecuatoriano
10	Polo Chiroque, Roberto	06	2016	Paper	Los Fondos de inversión en el Perú y el Impuesto a la Renta

**Fuente:** Base de Datos de ProQuest, Velez, Redalyc, Google.

*Nota Tabla 2:* Relación de publicaciones consultadas para la investigación

### 2.6.1. Consideraciones Éticas

La ética en la presente investigación se basó en el resguardo a la información obtenida, citando la fuente de donde se obtuvo, y referenciando en el estilo APA, la confidencialidad de la información. Finalmente se trabajó con datos verdaderos protegiendo la integridad de los resultados, con conocimiento e información de los encuestados que sus resultados van a ser utilizados en la publicidad de la tesis.

### 2.6.2. Métodos

**Método inductivo – deductivo:** Por medio de este método, como se ha iniciado de conceptos particulares para llegar a una solución del problema, se ha usado el método inductivo; mientras que, en la aplicación de los presupuestos contenidos en la doctrina a las situaciones concretas, mediante el método deductivo.

**Método Hermenéutico:** A través de este método se utilizará para esta investigación teorías de análisis de interpretación de profesionales, que han realizado estudios en forma sistemática, sobre la Ley del Impuesto a la Renta y sus límites al principio de la no confiscatoriedad.

**Método Básico Descriptivo-causal:** Es básico, porque las enajenaciones de inmuebles efectuadas por personas naturales sin negocio se realizan a diario, debiendo pagar el impuesto a la renta; y sin entender porque, a partir de la tercera propiedad deben pagar una tasa seis veces mayor a la establecida, razón por la cual este tema es abordado por los especialistas en tributación a efectos de explicarlo, entenderlo y aportar conocimientos.

**Método de síntesis:** Se utilizó para dar un enfoque global y sistemático de los datos recopilados (doctrina, legislación y jurisprudencia) para arribar a conclusiones válidas que permitieron elaborar recomendaciones pertinentes y viables.

**Método Exegético:** Se utilizó para analizar las normas jurídicas buscando su origen, el objetivo de estudio para desarrollar, describir o encontrar el significado que el legislador le otorgó.

### CAPÍTULO III. RESULTADOS

En este capítulo de resultados, se aprecian los hallazgos que se obtuvieron luego del procesamiento y análisis de datos, los mismos que se consideraron, teniendo en cuenta los objetivos e hipótesis planteados en la investigación; esto con el propósito de determinar la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio, por la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos alineados a los objetivos específicos planteados en la investigación:

#### 3.1. RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar los principios vinculados a la potestad tributaria señalados en la Constitución Política, Código Tributario y Texto Único Ordenado del Impuesto a la Renta.

*Tabla 03: Tabla Comparativa Objetivo 01*

Constitución Política del Perú	Código Tributario	Impuesto a la Renta
En el artículo 74° la Constitución Política del Perú se encuentran los principios del derecho tributario que son los límites que debe respetar el Estado al ejercer la potestad tributaria como son la reserva de ley, igualdad, respeto a los derechos fundamentales y no confiscatoriedad	En el artículo 61° se menciona la fiscalización o verificación de la obligación tributaria efectuada por el deudor tributario. Determinación de la obligación que podría ser modificada cuando se constate la omisión o inexactitud emitiendo la resolución de determinación, orden de pago o resolución de multa. La fiscalización se realiza por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) que puede ser definitiva o parcial.	Este documento menciona las operaciones de diferentes actividades que se encuentran afectas y menciona cuales son las operaciones que realiza el contribuyente que están sujetas al impuesto a la renta.  Determina la base imponible. Además, limita los gastos al señalar cuales son los gastos deducibles y cuál es el límite de deducción.

Artículo 62º: Potestad que tiene la administración tributaria de ejercer de forma discrecional la función fiscalizadora.

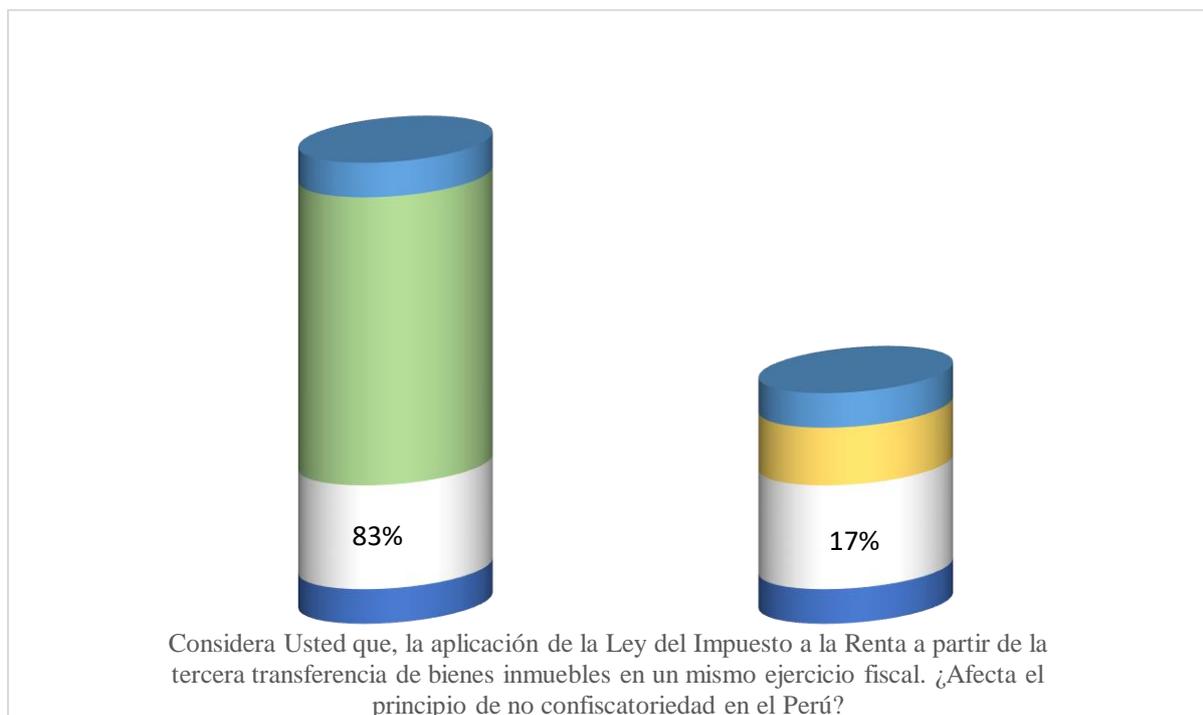
La Norma IV del título preliminar del Código Tributario dispone que la Administración Tributaria puede ejercer discrecionalmente la opción que considere más conveniente para el interés público.

**Fuente: Archivo Digital de la Legislación del Perú**

*Nota Tabla 3:* Cuadro comparativo de las normas consultadas para la investigación

Ante la pregunta: Usted considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal. ¿Afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

*Figura 1: Consolidado porcentual del ítem 4 por los 12 encuestados*



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a la encuesta aplicada, de las 12 personas encuestadas que representan a los profesionales, especialistas en el tema, 10 de ellos consideran que, si hay afectación al principio de no confiscatoriedad, en tanto 2 de ellos consideran que no hay afectación.

*Tabla 4: Consolidado resumen del ítem 4 por los 12 encuestados*

Encuestado	Respuesta
1. Aguirre Gordillo Casimiro	Sí, porque el impuesto es confiscatorio cuando absorbe parte importante de la propiedad por la tasa que se está afectando del 29.5% que corresponde a la tercera parte del precio del inmueble.
2. Alvarado León Roxana Raquel	Sí, porque, un impuesto es confiscatorio cuando se detrae una porción excesiva de la renta y en este caso se afecta la utilidad en una tercera parte, para entregarle al Estado
3. Arancibia Cueva Miguel	No, porque, de acuerdo al derecho comparado lo que debe gravarse es la renta empresarial.
4. Bobadilla Chávez Ricardo Leoncio	Sí, porque el Estado está colocando un impuesto excesivo, lo cual es una confiscación. No hay intención de mantener una fuente de ingresos.

5. Gavidia Olivares Jacinto	Sí, porque, se desprende de una parte importante de sus ingresos para derivarlo al Estado y no le permitirá reponer un predio en las mismas condiciones, porque la venta no se deduce como costo computable el valor actualizado del precio de mercado y eso lo deja en desventaja al momento de pagar impuestos sobre una ganancia no obtenida.
6. Gordillo Pacheco William Moisés	Sí, porque, debería evitarse imponer al contribuyente una obligación que exceda los límites de la capacidad contributiva.
7. La Madrid Ibáñez Juan Miguel	Sí, porque, no estamos frente a un negocio de personas naturales, no se evidencia tal rubro económico.
8. Muñoz Marino Víctor	Sí, porque, debería evitarse imponer al contribuyente una obligación que exceda los límites de la capacidad contributiva convirtiéndolo en Confiscatorio
9. Noriega Meléndez Walter	No, porque por cuanto ni la tasa que se aplica es excesiva, ni porque resulta ilegal su aplicación, que serían los únicos motivos, por los que se entendería que afecta dicho principio según lo establecido por el Tribunal Constitucional.
10. Rubén Saavedra Rodríguez	Sí, porque, se lesiona este principio cuando el tributo es tan alto que termina afectando la propiedad; sin perjuicio de ello el Tribunal Constitucional ha señalado que se trata de un concepto jurídico indeterminado que debe evaluarse

11. Tejada Burgos Julio

Sí, porque, definitivamente existe una vulneración a este principio de NO confiscatoriedad cuando para cumplir con el deber de tributar debes despojarte de parte de tu propiedad para trasladarlo al Estado, siendo una persona natural sin negocio.

12. Oswaldo Vásquez Díaz

Si, está bien contribuir para pagar impuestos y financiar la caja fiscal del Estado, pero no debe vulnerarse el principio de no confiscatoriedad.

---

**Fuente: Elaboración propia**

*Nota Tabla 4: Consolidado de opiniones de profesionales especialistas consultados.*

Esta tabla, consolida 12 posturas de los profesionales especialistas encuestados, además, en esta tabla se detallan con precisión la razón de su postura y el sustento técnico utilizado.

Resultado del análisis documental

Según Sotelo Castañeda, en el caso de impuestos que gravan la propiedad, en la forma de patrimonio o capital es indiscutible que estos, con posibles manifestaciones de capacidad contributiva, son susceptibles de ser objeto de gravámenes tributarios. El asunto con respecto del principio de no confiscatoriedad es dilucidar a partir de qué monto pueden resultar contrario al derecho de propiedad.

En el caso de la presente investigación se grava la tercera enajenación en el ejercicio fiscal con la tasa del 29.5% que es una tasa 5 veces mayor que la original del 5%.

### 3.2. RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 2

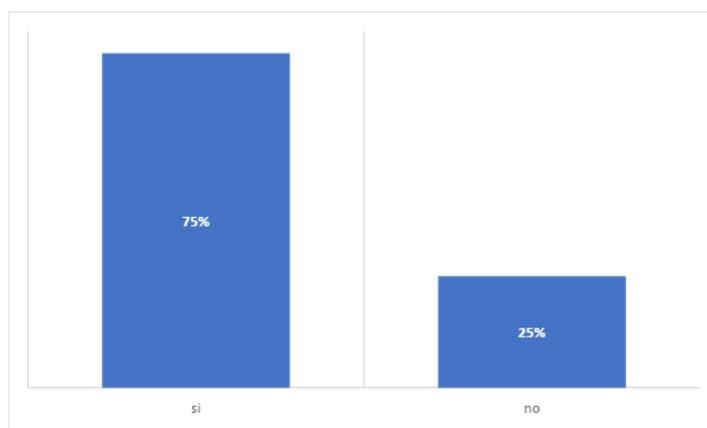
Identificar si existe o no afectación a la capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en la tercera transferencia de bienes inmuebles.

*Tabla 05: Tabla Comparativa Objetivo 02*

Constitución Política del Perú	Código Tributario	Impuesto a la Renta
<p>En el artículo 74° la Constitución Política del Perú se encuentran los principios que limitan la facultad tributaria del Estado, los cuales son la reserva de Ley, respeto a los derechos fundamentales, igualdad y no confiscatoriedad, y a partir del análisis se descubre el principio de capacidad contributiva que se encuentra de manera implícita en la Constitución (2006)</p>	<p>La tasa del impuesto a la renta empresarial aplicable asciende al 29.5% de la utilidad obtenida de la venta del tercer inmueble y la tasa que se aplica a las personas naturales es del 5% esta diferencia del 24.5% es cinco veces más que lo que corresponde a las utilidades por ganancias de capital</p>	<p>La aplicación de la tasa del 29.5% sobre el impuesto a la renta debería guardar relación con la capacidad contributiva</p> <p>Los impuestos deben guardar relación con la capacidad contributiva del ciudadano</p>

Para el cumplimiento del objetivo 2 acorde con las encuestas aplicadas se obtuvieron los siguientes resultados

Figura 02: Consolidado porcentual del ítem 1 por los 12 encuestados



**Elaboración:** Las autoras.

*Tabla 06: Consolidado resumen del ítem 1 por los 12 encuestados*

Encuestado	Respuesta
1. Aguirre Gordillo Casimiro	Sí, porque los impuestos deben guardar relación con la capacidad contributiva del ciudadano.
2. Alvarado León Roxana Raquel	Sí, la venta del tercer inmueble afecta la capacidad contributiva porque, cuando la persona natural solo vende inmuebles no debería pagar la tasa del 29.5% del Impuesto a la Renta Empresarial.
3. Arancibia Cueva Miguel	Sí, porque se tributa el 29.5% sobre las ganancias de Capital.
4. Bobadilla Chávez Ricardo Leoncio	Sí, porque, por la aplicación de la tasa del 29.5% sobre el impuesto a la renta debería guardar relación con la capacidad contributiva.
5. Gavidia Olivares Jacinto	Sí, porque, por la cuantía de la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% que se aplica a la utilidad obtenida de la venta a partir del tercer inmueble, sin permitir la deducción de los gastos para mantener la fuente productora.

---

6. Gordillo Pacheco William Moisés	Sí, porque las personas naturales se ven afectadas con la tasa del impuesto a la renta empresarial.
7. La Madrid Ibáñez Juan Miguel	Sí, porque, la tasa del impuesto a la renta empresarial aplicable asciende al 29.5% de la utilidad obtenida de la venta del tercer inmueble y la tasa que se aplica a las personas naturales es del 5% esta diferencia del 24.5% es cinco veces más que la que corresponde a las utilidades por ganancias de capital.
8. Muñoz Marino Víctor	Sí, porque la tasa del impuesto a la renta que se aplica es del 29.5% a la utilidad obtenida de la venta del tercer inmueble.
9. Noriega Meléndez Walter	No, porque respeta los principios constitucionales contemplados en el artículo 74 de la Constitución.
10. Rubén Saavedra Rodríguez	Sí, porque se afecta la capacidad contributiva y el principio de igualdad al otorgar un trato similar a sujetos que están en distinta situación económica, vulnerándose también el principio de NO confiscatoriedad al exigirse una suma por encima de lo razonable.
11. Tejada Burgos Julio	Sí, se afecta la capacidad contributiva al imponer que el contribuyente pague la tasa del 29.5% en la ganancia de capital. Disminuyendo su utilidad.
12. Oswaldo Vásquez Díaz	Sí, se afecta la capacidad contributiva al cobrar una tasa 5 veces mayor a la dispuesta para las ganancias de capital.

---

**Elaboración:** Las autoras.

**Nota:** En la tabla se observa las respuestas obtenidas en la primera pregunta del cuestionario de encuesta.

**Análisis:** En la figura N° 5 y la tabla N° 5 se puede evidenciar de las respuestas de los 12 expertos especialistas encuestados sobre el ítem 1 que en un 83.33% consideran que la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal SI afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú.

#### RESULTADOS DEL ANÁLISIS DOCUMENTAL

Según Sotelo: La más importante y principal características son, primero ser el límite material del poder tributario y segundo el ser la causa jurídica del impuesto, el poder tributario tiene dos grandes limitaciones, en primer lugar una limitación formal por la cual solamente el órgano normativo pueda ser quien cree los tributos y que conocemos como principio de legalidad y en segundo lugar una limitación de fondo o material que restringe de manera inequívoca el Estado de detraer parte de la riqueza de los contribuyentes que es el principio de capacidad contributiva.

#### 3.3. RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar los alcances de la habitualidad en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal.

*Tabla 07: Tabla Comparativa Objetivo 03*

Constitución Política del Perú	Código Tributario	Impuesto a la Renta
<p>En el artículo 74° la Constitución Política del Perú se encuentran los principios que limitan la facultad tributaria del Estado, los cuales son la reserva de Ley, respeto a los derechos fundamentales, igualdad y no confiscatoriedad, y a partir del análisis se descubre el principio de capacidad contributiva que se encuentra de manera implícita en la Constitución (2006)</p>	<p>El tratamiento tributario se modifica si es que existe habitualidad, pues el beneficio deja de ser ganancia de capital y se convierte en renta. Dicha condición se presume a partir de la tercera enajenación que se produzca en un ejercicio gravable</p>	<p>El artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta, señala que “La condición de habitualidad deberá verificarse en cada ejercicio gravable”. Esto, porque, “alcanzada la condición de habitualidad en un ejercicio, ésta continuará durante los dos (2) ejercicios siguientes</p>

Para el cumplimiento del objetivo 3 se aplicaron ítems a los expertos llegando a los siguientes resultados:

Ante la pregunta 3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y tres ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?

Figura 3: Consolidado porcentual del ítem 3 por los 12 encuestados

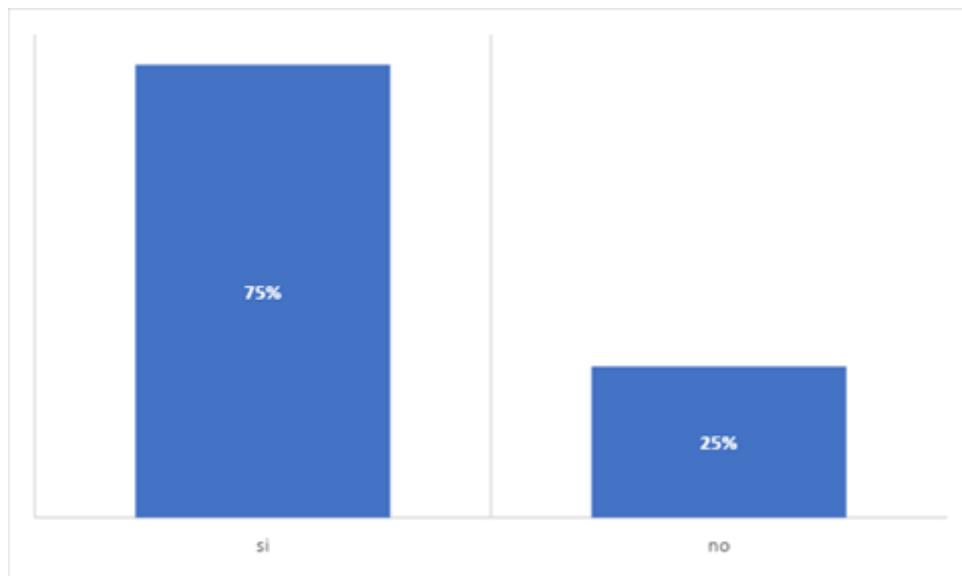


Tabla 8: Consolidado resumen del ítem 3 por los 12 encuestados

Encuestado	Respuesta
1. Aguirre Gordillo Casimiro	Sí, porque, solo las ventas no demuestran la intención de ser un medio de generar ingresos periódicos.
2. Alvarado León Roxana Raquel	Sí, porque, al comprar y vender propiedades demostramos que tenemos un negocio, pero la sola venta no es un indicador de la generación de renta empresarial

3. Arancibia Cueva Miguel No, porque, lo manifestado, se tributa sobre la ganancia tributaria, al margen de la cantidad de operaciones, se necesita conocer el propósito de la operación, con lo cual si se revela el carácter comercial estaría afecta con el impuesto a la renta desde la primera transferencia.

---

4. Bobadilla Chávez Ricardo Leoncio Sí, porque, para que se realice la actividad comercial se necesita demostrar la intención de mantener una fuente productora de ingresos.

---

5. Gavidia Olivares Jacinto Sí, porque, si se realizan compras y ventas frecuentemente hablamos de negocio de una persona natural afecto a la tasa del impuesto a la renta empresarial.

---

6. Gordillo Pacheco William Moisés Sí, porque, debe modificarse su carácter recaudatorio donde se determina la fuente a negocio de persona natural; de no ser así, no se evidencia el negocio

---

7. La Madrid Ibáñez Juan Miguel Sí, porque, si se realizan compras y ventas estamos frente a negocios de personas naturales, de no ser así, no se evidencia tal rubro económico.

---

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú”

8. Muñoz Marino Víctor Sí, debe modificarse y tomar no solo ventas sino también compras para estar frente a una renta de fuente duradera y periódica que revela y denota negocio.

---

9. Noriega Meléndez Walter No, porque así está establecido y me parece correcto que con la tercera venta estaría evidenciando habitualidad en la venta de inmuebles, de no hacerlo muchas personas que se dedican a la venta sostendrán no tener realidad empresarial y generarían una inactividad con aquellos que sí reconocen dicha actividad, ya que a pesar que realizan la misma actividad económica a unos se les cobraría la tasa del 6.25% y a otros la del 29.5%, evitando que como sucede hoy muchas personas que se dedican a la venta de inmuebles como actividad empresarial, se hagan pasar como personas sin negocio para pagar una menor tasa contraviniendo el principio de igualdad ya que dos personas con ingresos similares en cuanto a monto, tendrías tasas distintas.

---

10. Rubén Saavedra Rodríguez Sí, porque, debería incluirse las compras además de las ventas que se acerca más a la realidad del negocio que considerar solo las ventas efectuadas

---

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú”

11. Tejada Burgos Julio

Sí, porque, es importante incluir las compras y las ventas que se acerca más a la realidad del negocio que considerar únicamente las ventas efectuadas, debe considerarse las compras

---

12. Oswaldo Vásquez Díaz

Sí, porque un negocio en marcha no solo debe haber generado ventas sino ser un negocio con fuente durable

---

Elaboración: Las autoras.

Nota: En la tabla se observa las respuestas obtenidas en la tercera pregunta del cuestionario de encuesta

**Análisis:** En las figuras N° 8 y la tabla N° 6 se puede evidenciar de las respuestas de los 12 expertos especialistas encuestados sobre el ítem 3 que en un 75% consideran que **SI** debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%.

## ANÁLISIS ESPECIALISTA PROFESIONAL

Medrano Cornejo señala que, hasta hace pocos años, el impuesto no se aplicaba respecto a las ganancias de capital. Estas son las que derivan de la enajenación de inmuebles no destinados a ser comercializados en el ámbito empresarial. En ese entonces dichas personas naturales, solo estaban gravadas si alcanzaban habitualidad en ese tipo de operaciones. Tratándose de una condición tan importante, era imperioso que la propia ley definiera qué debía entenderse por esa expresión. Para el caso específico de los inmuebles, la norma requería que la persona

natural hubiera efectuado por lo menos dos compras y dos ventas, en el curso del ejercicio en el precedente o en ambos. Transacciones con esa periodicidad revelaban al legislador la existencia del carácter comercial de las transacciones del sujeto, lo que hacía exigible el impuesto.

### 3.4. RESULTADO DEL OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Identificar la vulneración del derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio, en la tercera transferencia de bienes inmuebles

TABLA 09: TABLA COMPARATIVA OBJETIVO 04

Constitución Política del Perú	Código Tributario	Impuesto a la Renta
<p>El Tribunal Constitucional N° 001-2004-AI/TC Y 002-2004-AI/TC del 27 de diciembre 2004, en donde se menciona que, si el tributo es un límite jurídico e intrínseco al derecho de propiedad, el principio jurídico de confiscatoriedad es un límite al ejercicio exagerado de ese poder del Estado para imponer tributos</p>	<p>La vulneración al derecho de propiedad, se da por la aplicación de la tasa del impuesto a la renta empresarial que asciende al 29. 5%, y se aplica a las personas naturales sin negocio</p>	<p>Cada venta de un inmueble que realice una persona natural sin negocio, que no sea su casa habitación, está gravada con la tasa del 5% a las ganancias de capital de acuerdo con el artículo 24° inciso “J” del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo 179-2004-EF.</p>

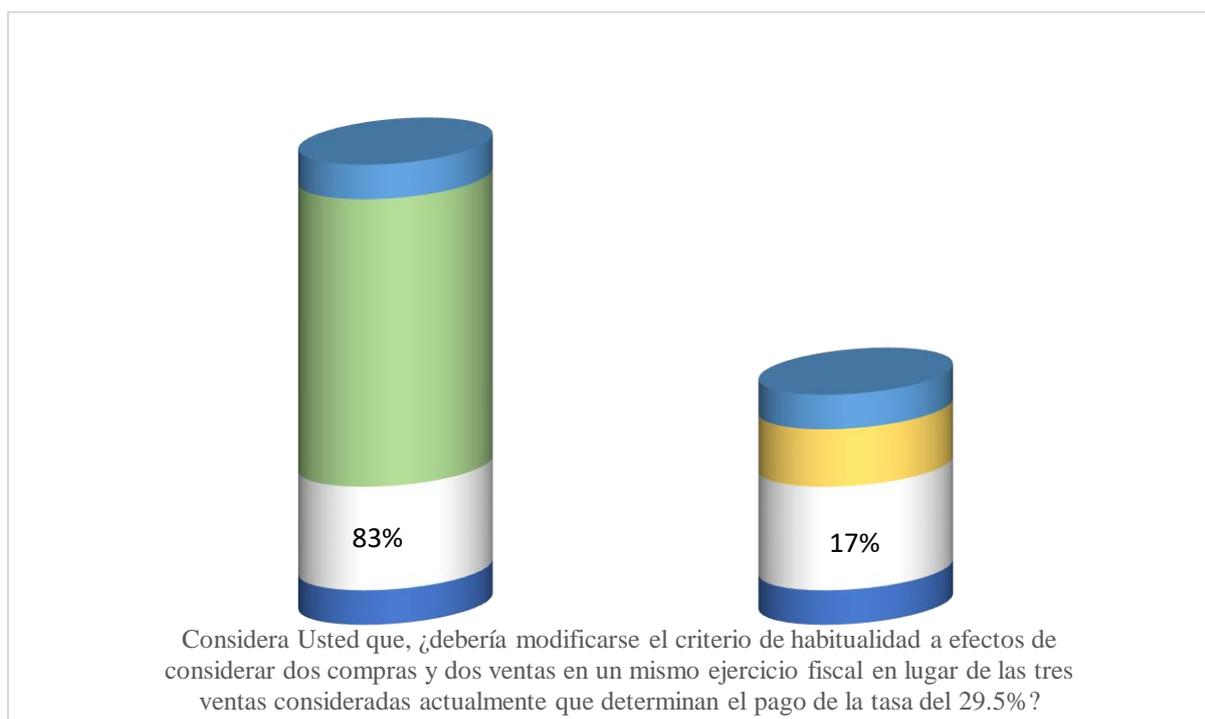
Para el cumplimiento del objetivo 4 se aplicaron 4 ítems a los expertos llegando a los siguientes resultados:

SUPUESTO	SI	NO
1. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?	X	
2. Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4) Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%;	X	

¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?

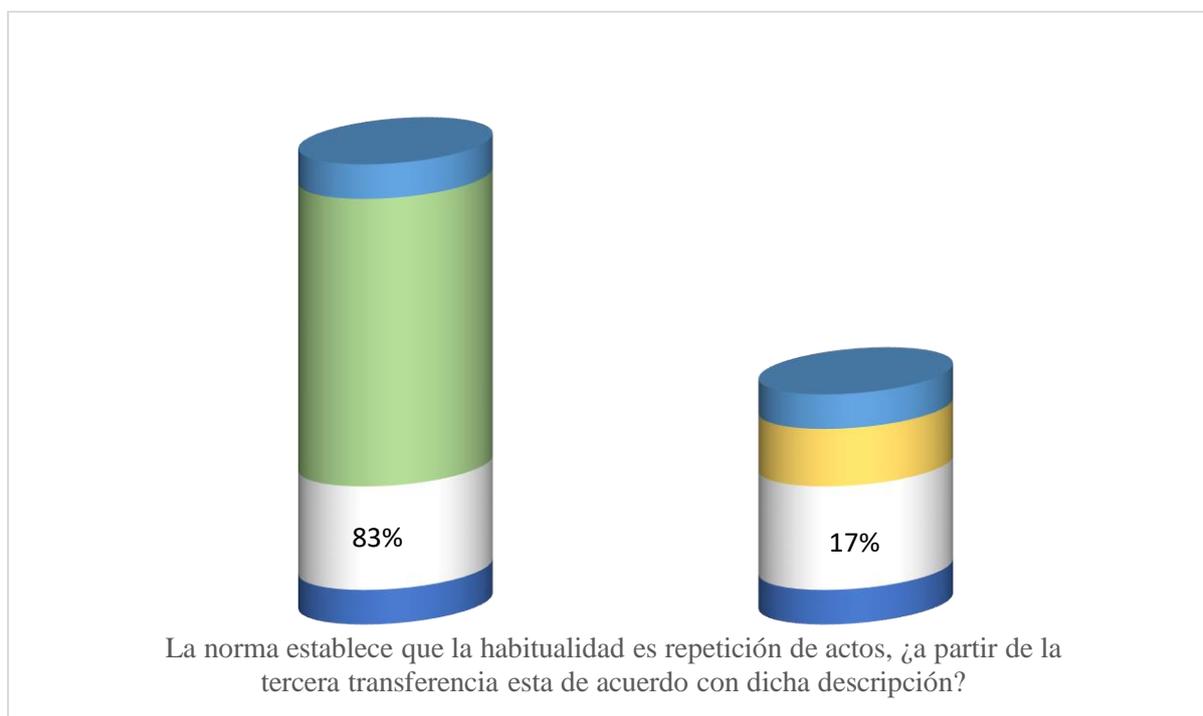
- 
1. Usted considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efectos de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5% ?

Figura 4: Consolidado porcentual de la opción 1 de la pregunta 05 por los 12 encuestados



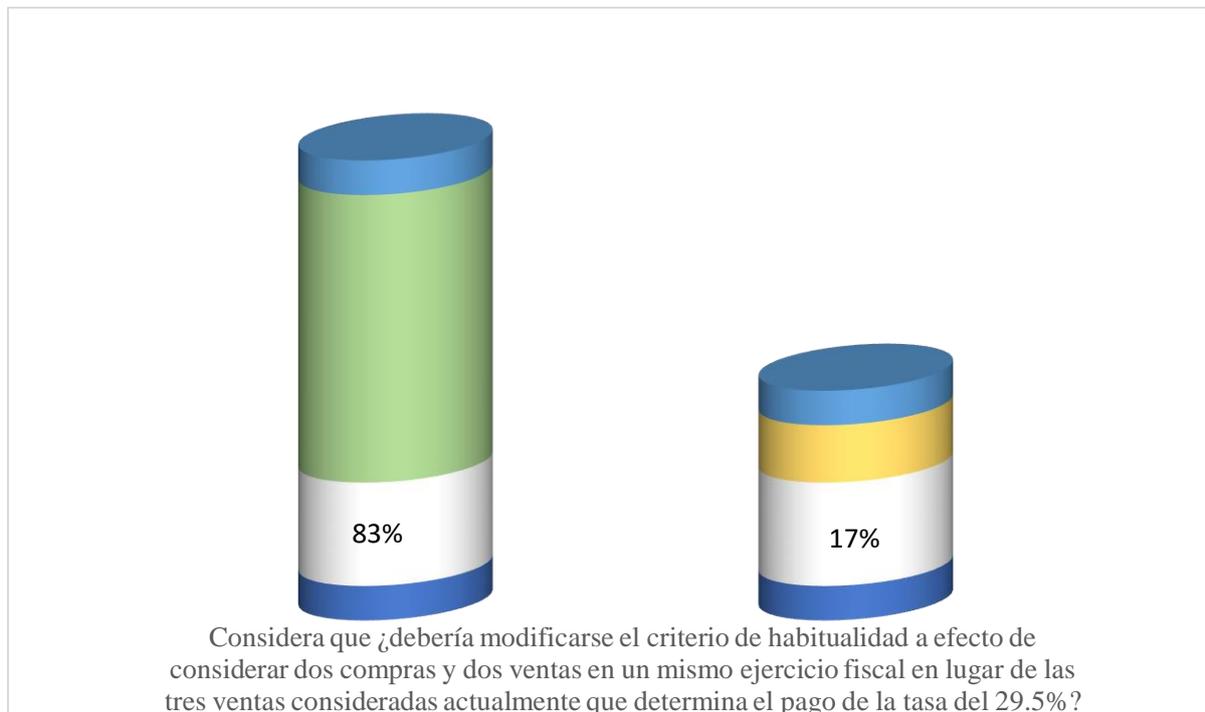
2. La norma establece que la habitualidad es repetición de actos, ¿a partir de la tercera transferencia está de acuerdo con dicha descripción?

Figura 5: Consolidado porcentual de la opción 2 de la pregunta 05 por los 12 encuestados



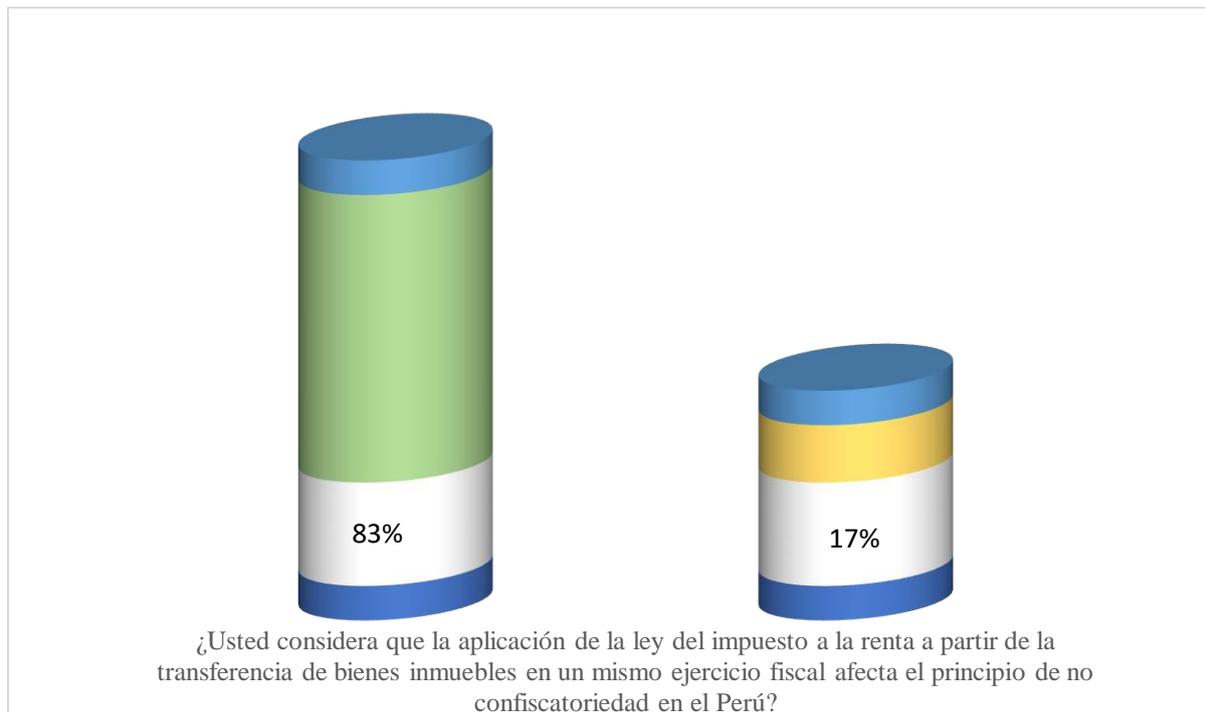
3. Considera que ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determina el pago de la tasa del 29.5% ?

*Figura 6: Consolidado porcentual de la opción 3 de la pregunta 05 por los 12 encuestados*



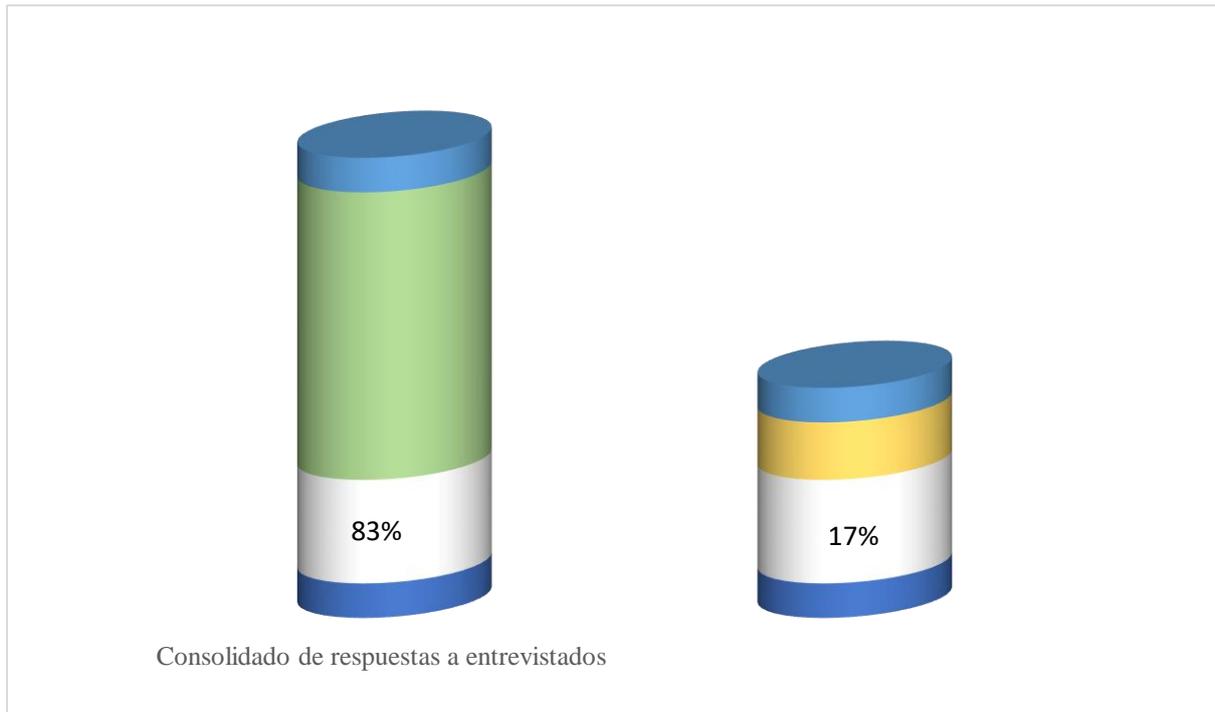
4. ¿Usted considera que la aplicación de la ley del impuesto a la renta a partir de la transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

Figura 7: Consolidado porcentual opción 4 de pregunta 05 por los 12 encuestados



**Análisis:** En las figuras N° y las tabla N° se puede evidenciar de las respuestas de los 12 expertos especialistas encuestados sobre el ítem 5 que en un 83% consideran que **SI** afecta al derecho de propiedad el 29.5 % el gravar un impuesto a la renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal de las personas naturales en el Perú.

Figura 8: Consolidado porcentual de la pregunta 05 por los 12 encuestados



## **4.1. Discusión**

### **Limitaciones**

Debido a la pandemia provocada por el COVID19 en la que aún nos encontramos actualmente, se han presentado ciertas dificultades, y es que, con las limitaciones del aislamiento social, contactar personalmente a profesionales para realizar visitas de trabajo y/o diversas coordinaciones tanto en el país como en el mundo entero, ha sido sumamente limitado.

Sin embargo, se logró superar esta situación haciendo uso de los medios digitales, como videollamadas, a través de las plataformas existentes; como Zoom, Google Meet, WhatsApp, entre otras, logrando obtener resultados favorables.

Los profesionales elegidos para ser encuestados son contadores públicos o abogados o comparten ambas profesiones, uno de ellos trabaja actualmente en la Superintendencia de Administración Tributaria (SUNAT) y además es profesor del curso de Derecho Tributario N° I y N° II en la Universidad Privada del Norte. Esto podría representar una limitación también, ya que sus respuestas podrían tener un criterio pro administración. Por otro lado, en la muestra participan profesionales contadores que tienen estudios contables - tributarios y realizan asesoramiento a clientes de diferentes sectores, en donde determinan la liquidación de impuestos mensuales de acuerdo al tipo de empresa y al régimen que les corresponde, por lo cual están preparados con la legislación vigente a efecto de evitar contingencias con la Administración Tributaria. Esto, equilibra las opiniones recogidas con respecto al tema abordado en la investigación. Las cuales se exponen a continuación en respuesta a cada objetivo propuesto:

### **Objetivo específico 1:**

#### **Identificar los principios vinculados a la potestad tributaria señalados en la Constitución Política, Código Tributario y Texto Único Ordenado del Impuesto a la Renta**

Como se ha definido anteriormente, el tributo es una prestación de dinero que el Estado exige en el ejercicio de su poder de imperio sobre la base de la capacidad contributiva, en virtud de una ley, y para cubrir los gastos que le demande el cumplimiento de sus fines (Villegas, 2001). En el Código Tributario, se establece que el término tributo comprende impuestos, contribuciones y tasas. En el caso del Impuesto a la Renta, como ya mencionamos, responde al tributo cuyo pago no origina por parte del Estado una contraprestación directa en favor del contribuyente. Lo que significa que este no va a ver reflejada esta contribución en ningún beneficio que se considere tangible.

El Considerando 30 de la sentencia del Tribunal Constitucional 0002-2006-PI/TC F.J 30-33 menciona que en el artículo 74° de la Constitución Política, se encuentran los principios de los que se rige el Estado para recaudar tributos. “Los tributos se crean, modifican, derogan o se establecen modificaciones exclusivamente por ley o Decreto Ley en caso de delegación de facultades.” Esto le otorga al Estado la potestad tributaria, encargada de establecer cuáles son los principios que deben regir a la hora de crear los tributos. Al ejercer este poder, el Estado debe respetar los principios de reserva de Ley, los de igualdad y los de respeto a los derechos fundamentales de la persona, además, ningún tributo puede tener carácter confiscatorio. Adicional a esto, según el mismo considerando, se afirma que, en materia tributaria, el principio de legalidad significa que la Potestad Tributaria del Estado debe someterse a la Constitución y no sólo a las leyes.

En el ámbito Constitucional Tributario el principio de legalidad no quiere decir que la Potestad Tributaria por parte del Estado está sometida sólo a las leyes de la materia, sino que la potestad tributaria se realiza principalmente de acuerdo con lo establecido en la Constitución, por lo

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” tanto, está sometida, en primer lugar, a la constitución y en segundo lugar, a la Ley. Sin embargo, esto no se observa en la práctica, y el presente estudio desea hacerlo evidente mediante la presentación de la tasa de Impuesto a la Renta que se impone a partir de la tercera transferencia de inmuebles en un mismo ejercicio fiscal.

La Norma IV del Título preliminar del Código Tributario dispone que la Administración Tributaria puede ejercer discrecionalmente la opción que considere más conveniente para el interés público. Sin embargo, la discrecionalidad se convierte en un medio eficaz para el cumplimiento de los fines del ente tributario. Es así como, al necesitar recaudar más impuestos se manipulan conceptos como el de la modificación del artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta, donde en referencia al concepto de habitualidad, se eliminan las compras, resultando sólo la consideración de las ventas, y la tercera enajenación de un inmueble adquiere la condición de habitualidad en un ejercicio y continúa en los dos ejercicios siguientes. Esto evidencia una vulneración de los principios de igualdad y no confiscatoriedad que están establecidos en la Constitución Política del Perú.

Gerardo Novoa afirma que el principio de Capacidad Contributiva, se encuentra implícito en el principio de igualdad y no confiscatoriedad, los cuales son ignorados al momento de determinar el Impuesto a la Renta a las ganancias de capital (2006).

Es así, como cuando se realiza la tercera enajenación se está vulnerando el mencionado principio, en referencia a ello, y con los resultados obtenidos por los expertos, coinciden en que en efecto el principio de no confiscatoriedad es afectado:

“Un impuesto es confiscatorio cuando se detrae una porción excesiva de la renta, y en este caso se afecta la utilidad en una tercera parte para entregarle al Estado” (Roxana Alvarado-profesional encuestado)

“El Estado está cobrando un impuesto excesivo, lo cual es una confiscación. No hay intención de mantener una fuente de ingresos”. (Ricardo Bobadilla-profesional encuestado)

Además, se hace hincapié en que la capacidad contributiva se ve comprometida a partir de este impuesto:

“El contribuyente se desprende de una parte importante de sus ingresos para derivarlo al Estado y eso lo deja en desventaja al momento de pagar impuestos sobre una ganancia no obtenida.” (Jacinto Gavidia-profesional encuestado)

“Debería evitarse imponer al contribuyente una obligación que exceda los límites de la capacidad contributiva.” (William Gordillo-profesional)

“Se lesiona este principio (de confiscatoriedad) cuando el tributo es tan alto que termina afectando la propiedad. Sin perjuicio de ello, el Tribunal Constitucional ha señalado que se trata de un concepto jurídico indeterminado que debe evaluarse” (Rubén Saavedra-profesional encuestado).

Luego del análisis de la investigación, la posición de los investigadores, es que evidentemente no existe una congruencia entre lo dispuesto por las leyes y la Constitución, y ello debido a que, la Potestad Tributaria del Estado está sujeto a un límite que no es respetado por la Administración Tributaria y a través del Código Tributario y el Impuesto a la Renta se toma ventaja de la Constitución.

## **Objetivo específico 2:**

### **Identificar la afectación a la Capacidad Contributiva por la determinación de la habitualidad de las personas naturales sin negocio**

Está bien contribuir con el sostenimiento del Estado, pero en la medida justa y de acuerdo con los ingresos obtenidos, sin que disminuya la propiedad, resulte lesivo o impida soportar una

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” pesada carga al contribuyente, quien se desprende de una porción importante de sus bienes sacrificando su estabilidad financiera, y con ella, su bienestar.

El Estado necesita ingresos para el financiamiento de los gastos públicos y por esta razón tiene la facultad de detraer parte de la riqueza de los ciudadanos. Sin embargo, en el artículo 74° de la Constitución se establecen límites al poder de imposición, como el principio de no confiscatoriedad y el principio de igualdad. El primero, dice que ningún tributo debería tener efecto confiscatorio, y el segundo, que las cargas deben repartirse por igual de acuerdo a sus ingresos. Ambos protegen los intereses y bienes de los contribuyentes.

Gerardo Novoa Herrera, hace hincapié en que la Constitución Política del Perú en su artículo 77° (ahora 74°) establece los principios que limitan la facultad tributaria del Estado, los cuales son la reserva de ley, respeto a los derechos fundamentales, igualdad y no confiscatoriedad; sin embargo, a partir del análisis de los dos últimos, el autor descubre el principio de capacidad contributiva que se encuentra de manera implícita en la Constitución. (2006).

En adición a lo antes mencionado, Flores Polo acota: “Antiguamente el ejercicio del poder tributario era omnímodo. El Estado imponía los tributos de modo irrestricto y violento; sin garantías específicas para los contribuyentes” es decir, sin considerar la capacidad contributiva de las personas. A la fecha, esto no ha cambiado, ya que las obligaciones del Estado han aumentado, lo que obliga a modificar las normas tributarias con el fin de aumentar su recaudación a expensas de los ingresos del contribuyente.

Se cuenta con indicios que sustentan esta falta de consideración sobre la capacidad contributiva, en las afirmaciones de los expertos que expresan que el impuesto atenta contra el principio de igualdad y no confiscatoriedad, además de no existir una coherencia entre el importe pagado del contribuyente, como podemos leer a continuación:

“[...] Se afecta la capacidad contributiva y el principio de igualdad al otorgar un trato similar a sujetos que están en distinta situación económica, vulnerando también el

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” principio de no confiscatoriedad al exigirse una suma por encima de lo razonable”.

(Rubén Saavedra-profesional encuestado)

Otros dos expertos mencionan lo siguiente:

“[...] La aplicación de la tasa del 29.5% sobre el impuesto a la renta debería guardar relación con la capacidad contributiva”. (Ricardo Bobadilla, profesional encuestado)

“Los impuestos deben guardar relación con la capacidad contributiva del ciudadano”.

(Casimiro Aguirre-profesional encuestado)

La potestad tributaria, es la facultad que tiene el Estado, para crear, modificar, suprimir tributos y establecer exoneraciones, con lo cual no puede ser ejercida de manera arbitraria, sino que debe estar sujeta a límites impuestos por los principios tributarios, y se pretende que, la tributación no propicie o haga ilusorias, las garantías constitucionales.

Frente a esto, las opiniones recolectadas de expertos, hacen hincapié en dicha potestad, para la imposición del tributo:

“[...] La cuantía de la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% que se aplica a la utilidad obtenida de la venta a partir del tercer inmueble, sin permitir la deducción de los gastos para mantener la fuente productora”. (Jacinto Gavidia-profesional encuestado)

Otro experto menciona lo siguiente:

“[...] La tasa del impuesto a la renta empresarial aplicable asciende al 29.5% de la utilidad obtenida de la venta del tercer inmueble y la tasa que se aplica a las personas naturales es del 5% esta diferencia del 24.5% es cinco veces más que lo que corresponde a las utilidades por ganancias de capital”. (Juan Miguel La Madrid- Profesional encuestado)

El principio de no confiscatoriedad es vulnerado cada vez que la detracción de la propiedad que implica el pago de todo tributo resulta excesiva en cuanto a su monto o no está legitimada

debido a que la norma transgrede uno o más de los principios tributarios reconocidos por la Constitución, generalmente el de capacidad contributiva que es el límite material del poder tributario y el tributo debe gravar a los contribuyentes según su capacidad contributiva

El cambio de tasas de impuesto a la renta aplicable a las personas naturales sin negocio del 5% al 29.5%, al determinarse la habitualidad ya representa un incremento de casi 5 veces más, si a esto se suma que el Estado ha agregado nuevas normas como desconocimiento de costos, cuando no se utilizaron medio de pago, o cuando se venden inmuebles recibidos en herencia, o cuando se recibieron donaciones, todo esto hace que realmente resulte trasladando una porción importante de su propiedad al Estado. Esto es apoyado con la siguiente afirmación:

“Se afecta la capacidad contributiva al cobrar una tasa cinco veces mayor a la dispuesta para las ganancias de capital”. (Oswaldo Vásquez-profesional encuestado)

A partir de lo antes mencionado, podemos indicar que, en efecto, la capacidad contributiva se ve afectada, debido tanto a la potestad tributaria como al incumplimiento de los principios tributarios de igualdad y no confiscatoriedad.

### **Respecto al objetivo específico 3:**

#### **Analizar los alcances de la habitualidad en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal.**

El artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta, señala que “La condición de habitualidad deberá verificarse en cada ejercicio gravable”. Esto, porque, “alcanzada la condición de habitualidad en un ejercicio, ésta continuará durante los dos (2) ejercicios siguientes”.

Es así que, a partir de la tercera enajenación se configura la “habitualidad”, la misma que grava la utilidad de esa tercera actividad, con la tasa del impuesto a la renta empresarial y de esta manera, se afecta la capacidad contributiva, pagando al Estado más de lo que le corresponde

por la determinación de la renta empresarial cuando no cumple objetivos de renta de negocio que es producir y mantener la fuente productora.

Las personas naturales, una vez alcanzada la habitualidad en un ejercicio fiscal, mantienen esta condición por dos años más. Esto, no es razonable en el caso de las personas naturales, ya que al vender otra propiedad en el siguiente año de alcanzada la habitualidad, tendrá que cancelar el 29.5% del impuesto a la renta.

Como se ha expuesto anteriormente en la presente investigación, en el año 1999 según el Decreto Supremo N° 054-99 EF el concepto de habitualidad, se circunscribe a la tercera enajenación después de haber realizado dos (2) compras y dos (2) ventas en el mismo ejercicio, hasta el 7 diciembre de 2003.

En el año 2003, la exposición de motivos para modificar el artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta indicaba que se debía precisar “el carácter interpretativo de dicha norma para que no exista duda respecto de su aplicación a los hechos anteriores a dicho artículo, si la persona natural efectuó por lo menos dos compras y dos ventas, la siguiente enajenación que realice, es decir la tercera, estará gravada con el Impuesto a la Renta.”

Esta recomendación para la interpretación de la tercera venta, en donde se incluyen las dos compras, era necesaria en las modificaciones del Impuesto a la Renta para el ejercicio fiscal 2004, sin embargo, no fue precisada como la recomendación lo indicó. Por el contrario, se eliminaron las compras, que representaban el único criterio existente para probar la presencia de un negocio. El Legislador toma la decisión de variar la posición en dos importantes aspectos, uno en cuanto a reducir el concepto de habitualidad a solo ventas efectuadas, y a partir de la tercera enajenación gravarla con la tasa del Impuesto a la Renta empresarial, y con esto eliminar lo más esencial de un negocio: las compras, las mismas que por sí revelan el espíritu emprendedor o de negocio. Esta modificación queda plasmada a partir del 06 de diciembre del 2004 que se publicó la norma del Decreto Supremo 179-2004-EF vigente desde

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú” el 08 de diciembre, que modifica el artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta disponiendo

que todas las transferencias que se realicen de bienes inmuebles adquiridos a partir de la fecha en adelante al transferirlos deberán pagar el impuesto a la renta empresarial al enajenar el tercer inmueble. Esto desnaturaliza el sentido original de la norma Decreto Supremo 054-99-EF en donde se requerían dos compras y dos ventas para poder gravar con la tasa del impuesto a la renta empresarial que requiere demostrar según la teoría de renta, que estos ingresos provienen de una fuente durable susceptible de generar ingresos periódicos.

Según el criterio de la fuente de riqueza del Impuesto a la Renta, esta debe provenir de una fuente durable y susceptible de generar ingresos periódicos. Este criterio se transgrede cuando no se generan ingresos periódicos relacionado a los dos criterios anteriores, como el caso señalado en el artículo 4 del Decreto Supremo 179-2004-EF donde solo se menciona a partir de la tercera enajenación. Este cambio en la definición de la habitualidad se realizó con el propósito de recaudar más para el Estado, poniendo en riesgo la capacidad contributiva.

Cuando se menciona la tercera enajenación de inmuebles hablamos de habitualidad, según artículo 4° de la Ley del Impuesto a la Renta, que es lo mismo que la aplicación de la tasa del 29.5% del Impuesto a la Renta empresarial aplicable según el art 28° Inc. “d” que indica que las ganancias de capital forman parte de la Renta empresarial al ser habituales o al alcanzar la habitualidad.

Si a la base imponible, para determinar el impuesto, no se le deduce el costo del inmueble, entonces el pago del impuesto será mucho mayor ya que trasladará parte del bien en el impuesto al Estado excediendo su capacidad contributiva. Un ejemplo es el siguiente:

Si una persona natural sin negocio en el año 2019 adquirió la condición de habitualidad al haber enajenado tres predios, y en el año 2020 vende un terreno, por el importe de \$.80,000, el cálculo del impuesto a pagar alcanzada la habitualidad sería el siguiente:

	Importe en \$	Tipo de Cambio (2021)	Valor final
Valor de venta	\$ .80,000	S/. 4.1	S/. 328,000

	Importe en \$	Tipo de cambio (2005)	Importe en S/	IRA (2021): 1.41
Valor de compra	\$ .8,000	S/. 3,269	S/. 26,152	S/.36,874

Criterio	Monto
Costo de Adquisición actualizado con IRA	S/. 328,000 - S/.36,874
Valor de venta del predio	S/. 291,126
Tasa 29.5% sobre importe final	S/. 85,882

Es decir, la contribución al Estado deberá ser de S/ 85,882 en calidad de impuesto a la renta, los mismos que deben ser pagados antes de que se elabore la escritura pública, por lo tanto, para cumplir el deber de contribuir, se desprende de una parte de sustancial de su propiedad para trasladarlo al Estado.

La presión tributaria de estas personas naturales sin negocio es superior a la que tributan las empresas debido a que estas últimas deducen los gastos permitidos para producir y mantener la fuente productora en la renta de tercera categoría (negocios) y está considerado en el art 37° de la Ley del Impuesto a la Renta. Las personas naturales sin negocio no tienen permitida esta deducción además de no descontar el costo de reposición del inmueble enajenado porque solo se aplica el índice de corrección monetaria que no tiene relación con el incremento de los

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú”  
precios de los inmuebles. Esto, evidentemente excede la Capacidad Contributiva de las personas naturales sin negocio, ya que se elimina la posibilidad de recuperar otro inmueble porque el precio no le permite reemplazarlo.

Ahora bien, Medrano Cornejo señala que, en el caso de inmuebles, el tratamiento tributario se modifica si es que existe habitualidad, pues el beneficio deja de ser ganancia de capital y se convierte en renta. Dicha condición se presume a partir de la tercera enajenación que se produzca en un ejercicio gravable, tal como lo señala el artículo 4 de la Ley del Impuesto a la Renta. Por lo tanto, mientras la persona natural no muestre un comportamiento de habitualidad (es decir durante las dos primeras operaciones del periodo) la renta está sujeta al 5% del impuesto. La tercera enajenación y siguientes en caso de haberlas, darían lugar al tributo con la tasa del 30% (2013).

En referencia a los resultados obtenidos sobre el concepto de habitualidad en su definición actual, el 70% de los expertos estuvieron en desacuerdo con que se aplique una tasa de impuesto a una persona natural sin negocio, debido a que se considera habitualidad sólo el ejercicio de tres ventas, cuando la renta empresarial se aplica en casos de compras y ventas, porque existe repetición de ambos criterios:

“La Habitualidad si es una repetición de actos, pero esto se trata de gravar una utilidad como si fuera negocio a una persona natural lo cual no es correcto”. (Casimiro Aguirre-profesional encuestado)

Otros dos expertos hacen hincapié en que el sólo hecho de las ventas no garantiza un ejercicio mercantil:

“La habitualidad determina pagar el impuesto a la renta empresarial, pero para ser una fuente de renta productora equivale a realizar negocios, y eso no ocurre a los que solo enajenan propiedades.”. (Raquel Alvarado, profesional encuestado)

“La definición tributaria de habitualidad es una repetición de actos y estos se repiten cuando también se adquieren propiedades con lo cual estamos frente a un negocio en marcha. La sola venta de inmueble no es garantía de dedicarse al negocio habitualmente y que su utilidad sea gravada con la tasa impuesto a la renta empresarial” (Leoncio Bobadilla-profesional encuestado).

Con respecto a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad, el 75% coincide que el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5% por el tercer predio no debe ser aplicado a una persona que realiza la siguiente actividad: compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros; uno para cada hijo catorce años después, en el año 2019 lo vende a una empresa constructora los terrenos subdivididos en un mismo ejercicio fiscal. El presente estudio pretende probar que tanto expertos en tributaciones como estudiosos del tema no están de acuerdo en que la habitualidad se determine únicamente por el hecho de vender tres propiedades en el mismo ejercicio fiscal y con esto se configure la aplicación del impuesto a la renta empresarial con la tasa actual del 29.5%.

#### **Respecto al objetivo específico 4:**

##### **Identificar la vulneración del derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio.**

Las personas naturales sin negocio generan ingresos cuando deciden enajenar sus inmuebles o bienes de capital obteniendo ganancias de capital consideradas dentro del impuesto a la renta en la segunda categoría. Cuando se toma la decisión de vender, no siempre se realiza por un espíritu de lucro, sino por muchas otras razones.

Gran parte de las personas naturales que compran terrenos, departamentos o casa habitación, lo hacen para vivir en ellos, disfrutarlos, disponerlos o reivindicar un bien (artículo 923° C.C.).

Estos inmuebles adquiridos forman parte de su patrimonio, son una inversión que se va revalorizando en el tiempo, y en la medida en que crece la familia, van cambiando de casa o comprando propiedades en función a sus nuevas necesidades, como espacios cercanos a donde estudiaran los hijos, a sus trabajos, zonas comerciales, entre otros. Así, siguen adquiriendo inmuebles y los venden para comprar en otro lugar según varíen sus necesidades de estudios o trabajo.

Como ya sabemos, cada venta de un inmueble que realice una persona natural sin negocio, que no sea su casa habitación, está gravada con la tasa del 5% a las ganancias de capital de acuerdo con el artículo 24° inciso “J” del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo 179-2004-EF.

Dentro de los ingresos gravados de los bienes inmuebles, se encuentran las ganancias de capital, que representa la diferencia entre el valor de venta y el valor de compra.

El Estado considera que la transferencia o enajenación revela un ánimo mercantil o espíritu emprendedor y se debe gravar. Por esta razón, se modifican algunas normas a efectos de recaudar más, ignorando límites de imposición de los tributos mencionados en la constitución.

Al ser absorbida parte de la propiedad, como se ha expuesto en los párrafos anteriores, y al aplicar el impuesto sobre la “utilidad” obtenida por la venta de la tercera propiedad, se afecta con una tasa 5 veces mayor, sin tener en cuenta la capacidad contributiva, lo cual resulta confiscatorio. Esta figura, se presenta como una obligación de tributar que excede los límites razonables de la tributación y por tanto vulnera el derecho de propiedad.

La vulneración, se da por la aplicación de la tasa del impuesto a la renta empresarial que asciende al 29.5%, y se aplica a las personas naturales sin negocio. Incluso esta tasa impositiva permite que las empresas puedan deducir los costos y gastos de los ingresos declarados, lo que no sucede con la renta de ganancias de capital. Esto lo hace aún más gravoso.

Los cambios se han venido realizando desde el año 2004. Donde se decide gravar con el Impuesto a la Renta las ganancias de capital al determinar la habitualidad. Con la Ley N° 28194, “Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía” cuando las transferencias son superiores a S/.3,500 soles o \$.1,000 dólares, se deberá pagar utilizando los medios de pago: transferencias, depósitos en cuenta y órdenes de pago. Esto afecta el derecho de propiedad, porque al vender un bien inmueble siempre se tiene que deducir un costo, pero si este no tiene un medio de pago, entonces no puede estar incluido dentro de la deducción. Desde el 01 de agosto del 2012 la primera disposición transitoria de D.L.1120 establece que si la adquisición fue a título gratuito el costo computable es cero. Entendiéndose como costo computable, al costo de adquisición o costo de producción/construcción; según corresponda, artículo 11° del Reglamento De La Ley del Impuesto a la Renta.

Frente a lo expuesto, los expertos mencionaron estar de acuerdo con la evidente existencia de la vulneración al derecho de la propiedad. El 83% consideraron que atenta contra el principio de no confiscatoriedad, ya que se detrae la tercera parte de la utilidad:

“Atenta contra el principio de no confiscatoriedad, al gravar sobre la base de una presunción, la de habitualidad inmobiliaria, a las personas naturales sin negocio. Incluso podría vulnerarse el principio de igualdad porque trata a las personas como empresas solamente por el número de operaciones (característica esencial de la actividad empresarial) pero omitiendo la Ley del Impuesto a la Renta de contemplar y regular la causa de dichas enajenaciones, no precisando excepciones ni estableciendo tasas diferenciadas”. (William Gordillo, profesional encuestado)

“Sin duda al aplicar una tasa tan alta a personas que no realizan actividad empresarial se afecta el derecho de propiedad y por ende se trata de un tributo confiscatorio”. (Rubén Saavedra profesional encuestado)

Esto coincide con lo mencionado por Sotelo en referencia a una Sentencia del Tribunal Constitucional N° 001-2004-AI/TC, y No.002-2004-AI/TC del 27 de diciembre del 2004, en donde se menciona que, si el tributo es un límite jurídico e intrínseco al derecho de propiedad, el principio jurídico de confiscatoriedad es un límite al ejercicio exagerado de ese poder del Estado para imponer tributos. La violación del principio de confiscatoriedad da efecto o alcance confiscatorio a la tributación, es decir, el efecto de tomar el Estado propiedad sin compensar o indemnizar por ello, tomando subnormal el goce del derecho de propiedad que se ve mancillado, vejado, afectado en demasía o exceso e irregular el ejercicio de poder tributario. Este efecto, debe indicarse, se produce con prescindencia de la voluntad o voluntariedad impresa en la medida que la provoca (2004).

Como ya se conoce, según el Decreto Supremo 054-99 EF, la habitualidad se alcanzaba a partir de dos compras y dos ventas, debido a que esa actividad genera ingresos y utilidades. A diferencia de la norma actual, en donde solo se venden inmuebles.

De esta manera se afectan a muchas personas naturales que realizan transferencias a diario en todo el país y es verificado a través de notarías como parte de la formalización del contrato de compraventa y la escritura pública.

Son múltiples las razones para transferir o enajenar las propiedades de las personas naturales: viajes, enfermedades, fallecimiento de familiares, trabajo en el extranjero, estudio de los hijos fuera de la ciudad, propiedades mal ubicadas, ampliación de la familia, mejor ubicación, desempleo y necesidad de capital para emprender, entre otras. No necesariamente esto indica que lo realizan comercialmente. El Estado encontró en estas transacciones frecuentes una forma más rápida de recaudar impuestos en estas transferencias y ha seguido realizando cambios a las normas con la finalidad de aumentar la base imponible sobre la cual se cancelan los impuestos a la renta cargando a las personas naturales sin negocio.

De la misma manera se considera una vulneración cuando se determina la habitualidad que se extiende hasta dos ejercicios siguientes, lo que significa que, si se vende una propiedad, al año siguiente de haber adquirido la habitualidad por las razones que sean, se pagará la tasa del 29.5%, lo que realmente significa un traslado de la propiedad hacia el Estado.

Muchas veces, las personas en vez de ahorrar en moneda prefieren endeudarse y comprar terrenos evitando perder capacidad adquisitiva con la devaluación de la moneda y como medida de protección, contra la tasa de interés tan baja que pagan las entidades financieras en ahorros que no generan ingresos. Esto se ve desincentivando cuando al vender una propiedad se aplica la tasa del impuesto a la renta empresarial, o se desconocen los costos por no tener medio de pago, o porque la propiedad recibida en donación no tiene costo.

Al gravar las ganancias de capital, más que eso, se grava el aumento del valor que los bienes experimentan en el tiempo, de acuerdo con su ubicación y distribución, además de su conservación, y no exactamente las ganancias de capital.

Frente a lo expuesto, el Estado debería actuar con justicia y equidad a fin de no perjudicar a los contribuyentes y respetar el principio de no confiscatoriedad, es decir no vulnerar uno de sus derechos como personas naturales.

#### **4.2. Conclusiones**

1. La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal vulnera el derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú. Esto sucede debido a que para recaudar más se han eliminado las compras de inmuebles, dejando únicamente las ventas, ignorando la teoría de la fuente.
2. El Estado a partir de su Potestad Tributaria responde a fines netamente recaudadores, ignorando los principios de igualdad, respeto a los derechos fundamentales y no confiscatoriedad dentro de la Constitución que contienen implícitamente la Capacidad

Contributiva. Esto se da haciendo uso del Código Tributario y del Texto Único Ordenado del Impuesto a la Renta.

3. Existe afectación al principio implícito de Capacidad Contributiva al vulnerar el principio de igualdad, ya que la tasa que aplican en la tercera enajenación corresponde a un supuesto que la Administración Tributaria impone a partir de su Potestad Tributaria.
4. Se debe revisar el concepto de habitualidad en La Ley del Impuesto a la Renta. En donde no solo se considere la enajenación de inmuebles, sino también las compras, ya que eso probaría una intención mercantil o la existencia de un negocio. De acuerdo al concepto de la teoría de la Fuente en donde se manifiesta que los ingresos deben provenir de una fuente durable susceptible de generar ingresos periódicos.
5. Existe una vulneración del derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en la tercera enajenación de inmuebles al determinarse la habitualidad y aplicar a las ganancias de capital, la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% en lugar de aplicarse la tasa del 5% considerando que el contribuyente actuó con ánimo mercantil.

### 4.3. Recomendaciones

1. La investigación plantea una modificación del artículo 4° del TUO de la LIR, para efecto de determinar la habitualidad en la enajenación de inmuebles efectuadas por personas naturales, cuando el enajenante haya efectuado en el curso del ejercicio, en el ejercicio precedente o en ambos por lo menos dos compras y dos ventas. Así para efecto de determinar la habitualidad en la enajenación de bienes hechas por personas naturales, si la persona natural efectuó por lo menos dos compras y dos ventas, la siguiente enajenación que realice estará gravada con el impuesto a la Renta empresarial. (La Tercera venta).

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Actualmente para alcanzar la “Habitualidad” solo deben haber realizado tres ventas de inmuebles en el ejercicio Fiscal sin considerar las compras con lo cual se grava con la tasa del impuesto a la Renta del 29.5% a la ganancia de Capital en lugar del 5% que está considerada en el art 24 inc. j de la LIR. Al gravar esta ganancia de capital como renta solo por las ventas efectuadas no se cumple con a teoría de la renta producto de provenir de una fuente durable y susceptible de generar ingresos periódicos. Para no afectar a las personas naturales sin negocio como si fueran comerciantes con una tasa de impuesto 5 veces más alta de lo normal.

## REFERENCIAS

- Arcadi, G. (02 de 2018). *La reforma del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en la tributación de la formación continuada: un claroscuro entre tributación y transparencia*. Obtenido de [https://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2014-98322018000100001](https://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2014-98322018000100001)
- Asamblea Nacional Constituyente de Francia. (1789). *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano*. Obtenido de <https://www.cndh.org.mx/noticia/se-aprueba-la-declaracion-de-los-derechos-del-hombre-y-del-ciudadano>
- Brantt Zumaran, M. G. (03 de 2017). *La afectación de los derechos y acciones sociales como bienes familiares: Finalidad y alcance del Art. 146 del Código Civil*. Obtenido de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S0718-09502017000100002&lng=n&nrm=iso](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0718-09502017000100002&lng=n&nrm=iso)
- Chávez Gonzáles, M. (2011). *La incidencia de las detracciones en el flujo de caja y sus efectos confiscatorios en la capacidad contributiva análisis económico*. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9108>
- Congreso de la República . (1993). *Constitución Política del Perú*. Obtenido de <http://www.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Constitucion-Pol%C3%ADtica-del-Peru-1993.pdf>
- Congreso de la República. (1979). *Constitución Política del Perú*. Obtenido de <https://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1999/simplificacion/const/1979.htm>
- Congreso de la República. (13 de 04 de 1999). *Ley del Impuesto a la Renta. D.S. N° 054-99-EF*. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/225870-054-99-ef>

Congreso de la República. (22 de 12 de 2003). *Decreto Legislativo No.945 Modificación de*

*la Ley del Impuesto a la Renta*. Obtenido de

[https://www.sunat.gob.pe/legislacion/reforma\\_2003/dleg/dleg945.pdf](https://www.sunat.gob.pe/legislacion/reforma_2003/dleg/dleg945.pdf)

Congreso de la República. (10 de 05 de 2020). *Ley del Impuesto a la Renta D.S. N°179-2004-*

*EF Decreto Legislativo No.1488*. Obtenido de

[https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic3\\_per\\_renta179.pdf](https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic3_per_renta179.pdf)

García Belsunce, H. (1967). *Derecho tributario : impuesto a la renta : aspectos*

*significativos*. Obtenido de

[https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170689/32%20Derecho%20tributario%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR1bd4I\\_jVL70a2LmgiblNEBauXX0axf4IhJmv3lGoiI3JInlpzEboJ1S7I](https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170689/32%20Derecho%20tributario%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR1bd4I_jVL70a2LmgiblNEBauXX0axf4IhJmv3lGoiI3JInlpzEboJ1S7I)

García Mullín, R. (1978). *Libro Derecho Tributario: Impuesto a la renta: aspectos*

*significativos*. Obtenido de

[https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170689/32%20Derecho%20tributario%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR1bd4I\\_jVL70a2LmgiblNEBauXX0axf4IhJmv3lGoiI3JInlpzEboJ1S7I](https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170689/32%20Derecho%20tributario%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR1bd4I_jVL70a2LmgiblNEBauXX0axf4IhJmv3lGoiI3JInlpzEboJ1S7I)

Garzón, L. (05 de 2013). *¿Impuestos directos o indirectos? Un dilema económico de clase*.

Obtenido de <https://www.ipdt.org/publicaciones/revistas/revista-18/>

Lopez Espadafor, C. (10 de 2017). *Cuadernos de Derecho Transnacional Vol. 9, N° 2, pp.*

*375-407*. Obtenido de <https://e-revistas.uc3m.es/index.php/cdt>

López Espadafor, C. M. (2007). *Libro Tendencias y Fuentes de la Fiscalidad Internacional,*

*pp 375 – 407*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=1389409>

Masbernat Muñoz, P. (2010). *“El principio de capacidad económica como principio jurídico*

*material de la tributación: su elaboración doctrinal y jurisprudencial en España*.

Medrano Cornejo, H. (1993). *Impuesto Mínimo a la Renta*. Obtenido de

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15375>

Medrano Cornejo, H. (12 de 2013). *Impuesto a las ganancias en la enajenación de inmuebles por personas naturales*. Obtenido de

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11945>

Ordóñez Santacruz, P. B. (2012). *Efectos del principio de no confiscatoriedad en el régimen tributario ecuatoriano*. Obtenido de

<https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/3313>

Poder Ejecutivo. (1980). *Decreto Ley No.22719*. Obtenido de

<https://docs.peru.justia.com/federales/decretos-leyes/22719-oct-9-1979.pdf>

Poder Ejecutivo. (19 de 07 de 1999). *Decreto Ley No.27157*. Obtenido de

<https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0017/ley-de-regularizacion-de-edificaciones-ley-27157.pdf>

Polo Chiroque, R. (2016). *Los Fondos de inversión en el Perú y el Impuesto a la Renta*.

*Revista IUS ET VERITAS, N° 53, diciembre 2016 / ISSN 1995-292, pp 06*. Obtenido

de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16539>

Sotelo Castañeda, E. (2000). *Sujeción Pasiva en la Obligación Tributaria*. Obtenido de

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/17166>

Villegas, H. B. (2002). *Curso de Finanzas y Tributación, Principio de no confiscatoriedad en materia tributaria*. Obtenido de <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/279/1/10136420.pdf>

## ANEXOS

### ENCUESTAS REALIZADAS POR LOS EXPERTOS

#### Experto No. 01.

NOMBRE: **Casimiro Aguirre Gordillo**  
ESPECIALIDAD: Contador Público  
INSTITUCIÓN EN LA QUE LABORA: Independiente  
PROPOSITO: Aportar sobre habitualidad y afectación a propiedad  
EXPERIENCIA: Jubilado y 30 años ex Jefe en Tributación M.P.T.  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?

- a) Sí
- b) No

Porque los impuestos deben guardar relación con la capacidad contributiva del ciudadano.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?

- a) Sí
- b) No

Porque, como repetición de actos, el Estado aprovecha para gravar con la tasa del 29.5% como impuesto a la renta empresarial.

3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?

- a) Sí
- b) No

Porque, cuando no se demuestra la intención de ser un medio de generarse ingresos como negocio.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

- a) Sí
- b) No

Porque, el impuesto es confiscatorio cuando absorbe parte importante de la propiedad por la tasa que se está afectando del 29.5% que corresponde a la tercera parte del precio del inmueble.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?	X	

NOMBRE: **Roxana Raquel Alvarado León**  
ESPECIALIDAD: Contador independiente y asesora de empresas  
INSTITUCION EN LA QUE LABORA: Independiente  
PROPOSITO: Aportar sobre el impuesto a las ganancias de capital  
EXPERIENCIA: 35 años de contador y 20 años de perito judicial.  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimada, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, cuando la persona natural adquiere inmuebles no lo realiza con la intención de transferirlos, sino que los adquiere y, para tributa por este bien con la tasa del impuesto a las ganancias de capital del 5%.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?  
a) Sí  
b) No (x)

Porque, la habitualidad determina pagar el impuesto a la renta empresarial, pero para ser una fuente de renta productora equivalente a realizar negocios, y eso no ocurre a los que solo enajenan propiedades.

3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, al comprar y vender propiedades demostramos que tenemos un negocio, pero la sola venta no es un indicador de la generación de renta empresarial.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?  
a) Sí (x)

b) No

Porque, un impuesto es confiscatorio cuando se detrae una porción excesiva de la renta y en este caso se afecta la utilidad en una tercera parte, para entregar al Estado.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?	X	

NOMBRE: **Miguel Ángel Arancibia Cueva**  
ESPECIALIDAD: Abogado - Contador Tributarista - Administrador  
INSTITUCIÓN QUE LABORA: Socio-Sociedad de Auditoría Arancibia & Bazán  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?

a) Sí  
b) No (x)

Porque, se tributa sobre la ganancia tributaria, por una operación onerosa, siendo la tasa fija del 5%, rubro que la considero razonable, considerando otras tasas superiores, que existen en el derecho comparado.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?

a) Sí  
b) No (x)

Porque, la normatividad actual del Impuesto a la Renta lo considera como una habitualidad, esto se complementa con el tema de la norma rectora XVI, que regula la norma anti-elusiva y simulación de actos, donde, ya no solamente se tiene que ver si en primera, segunda o tercera venta, pues esta última norma del Código Tributario permite que sea y solicite y vea objetivamente el propósito de cada operación.

3. Considera que, ¿debería modificarse el Criterio de Habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?

a) Sí  
b) No (x)

Porque, lo manifestado, se tributa sobre la ganancia tributaria, al margen de la cantidad de operaciones, se necesita conocer el propósito de la operación, con lo cual si se revela el carácter comercial estaría afecta con el impuesto a la renta desde la primera transferencia.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

a) Sí  
b) No (x)

Porque, de acuerdo al derecho comparado lo que debe gravarse es la renta empresarial.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal. Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?		X
2 Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?		X
3. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?		X
4) Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?		X

NOMBRE: **Ricardo Leoncio Bobadilla Chávez**  
ESPECIALIDAD: Contador y Perito judicial-asesor empresarial-docente  
INSTITUCION EN LA QUE LABORA: Independiente y Universidad César Vallejo  
PROPOSITO: Aportar sobre habitualidad y las ganancias de capital  
EXPERIENCIA: 40 años en ejercicio de la profesión  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, por la aplicación de la tasa del 29.5% sobre el impuesto a la renta debería guardar relación con la capacidad contributiva del contribuyente, lo que no ocurre en este caso.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?  
a) Sí  
b) No (x)

Porque, si la definición tributaria de habitualidad es una repetición de actos y estos se repiten cuando también se adquieren propiedades con lo cual estamos frente a un negocio en marcha, La sola venta de inmueble no es garantía de dedicarse al negocio habitualmente y que su utilidad sea gravada con la tasa impuesto a la renta empresarial.

3. Considera que, ¿debería modificarse el Criterio de Habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, para que se realice la actividad comercial se necesita demostrar la intención de mantener una fuente productora de ingresos.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque el Estado está colocando un impuesto excesivo, lo cual es una confiscación. No hay intención de mantener una fuente de ingresos.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal??	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial	X	

**NOMBRE:** Jacinto Gavidia Olivares  
**ESPECIALIDAD:** Abogado, Contador y Perito Contable y fiscal de la Nación  
**INSTITUCIÓN EN LA QUE LABORA:** Ministerio Público – Fiscalía Pericias  
**PROPOSITO:** Perito en la Fiscalía de Trujillo  
**EXPERIENCIA:** 25 años de contador y 05 años de abogado  
**TIPO DE ENCUESTA:** Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, por la cuantía de la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% que se aplica a la utilidad obtenida de la venta a partir del tercer inmueble, sin permitir la deducción de los gastos para mantener la fuente productora.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?
  - a) Sí
  - b) No (x)

Porque, la habitualidad es considerada solo en las ventas en un mismo ejercicio fiscal, sin considerar las compras, por lo tanto, no tiene la intención de dedicarse al negocio de compra venta de inmuebles.

3. Considera que, ¿debería modificarse el Criterio de Habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, si se realizan compras y ventas frecuentemente hablamos de negocio de una persona natural afecto a la tasa del impuesto a la renta empresarial.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, se desprende de una parte importante de sus ingresos para derivarlo al Estado y no le permitirá reponer un predio en las mismas condiciones, porque la venta no se deduce como costo computable el valor actualizado del precio de mercado y eso lo deja en desventaja al momento de pagar impuestos sobre una ganancia no obtenida.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial	X	

NOMBRE: **William Moisés Gordillo Pacheco**  
ESPECIALIDAD: Abogado, Contador – asesor tributario  
INSTITUCION EN LA QUE LABORA: Independiente  
PROPOSITO: Ayudar a defender derechos constitucionales  
EXPERIENCIA: Docente en UPN de tributación  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?

- a) Sí (x)
- b) No

Porque las personas naturales se ven afectadas con la tasa del impuesto a la renta empresarial.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?

- a) Sí (x)
- b) No

Porque, en principio la autonomía del derecho tributario autoriza a la ley del impuesto a la renta a crear la figura de la habitualidad inmobiliaria; en este sentido para frenar la elusión se ha previsto gravar a las personas naturales como si fueran empresas, a partir de la tercera venta, lo que me resulta válido, en razón que la habitualidad junto con el lucro, son características de la actividad empresarial, no es común que una persona realice más de dos ventas en un año y que obtenga en un solo año los beneficios de su inversión; lo que no me parece razonable ni justo es el efecto de esta calificación de la habitualidad en los periodos siguientes.

3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?

- a) Sí (x)
- b) No

Porque, debe modificarse su carácter recaudatorio donde se determina la fuente a negocio de persona natural; de no ser así, no se evidencia el negocio.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

- a) Sí (x)
- b) No

Porque, debería evitarse imponer al contribuyente una obligación que exceda los límites de la capacidad contributiva.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?	X	

NOMBRE: **Juan Miguel La Madrid Ibáñez**  
ESPECIALIDAD: Contador – perito fiscal y judicial  
INSTITUCIÓN EN LA QUE LABORA: Independiente  
PROPOSITO: Ayudar  
EXPERIENCIA: Asesor de empresas, más de 35 años de contador y abogado  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, la tasa del impuesto a la renta empresarial aplicable asciende al 29.5% de la utilidad obtenida de la venta del tercer inmueble y la tasa que se aplica a las personas naturales es del 5% esta diferencia del 24.5% es 5 veces más que la que corresponde a las utilidades por ganancias de capital.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, al ser una repetición de actos, el Estado lo considera negocio y utiliza para gravar con la tasa del 29.5% del impuesto a la renta empresarial.

3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y tres ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, si se realizan compras y ventas estamos frente a negocio de personas naturales, de no ser así, no se evidencia tal rubro económico.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, el impuesto es confiscatorio cuando se absorbe parte de la propiedad por la tasa que están afectando del 29.5% y es la tercera parte del precio del inmueble.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal??	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial	X	

NOMBRE: **Víctor Muñoz Marino**  
ESPECIALIDAD: Abogado - Contador – asesor de empresas  
INSTITUCIÓN EN LA QUE LABORA: SENCICO  
PROPOSITO: Colaborar en el trabajo de investigación  
EXPERIENCIA: Trabaja en SENATI, 25 años en el ejercicio de la profesión  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, la tasa del impuesto a la renta que se aplica es del 29.5% a la utilidad obtenida de la venta del tercer inmueble y la tasa que se aplica a las personas naturales es del 5%, la diferencia es 5 veces más a las utilidades por ganancias de capital.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, ciertamente es una repetición de actos, y el Estado lo utiliza para cubrir su presupuesto.

3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y tres ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, si se realizan compras y ventas estamos frente a una renta de fuente duradera y periódica que revela y denota el negocio.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?  
a) Sí (x)  
b) No

Porque, debería evitarse imponer al contribuyente una obligación que exceda los límites de la capacidad contributiva.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial??	X	

NOMBRE: **Walter Noriega Meléndez**  
ESPECIALIDAD: Abogado – en el área Tributaria  
INSTITUCIÓN EN LA QUE LABORA: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - Trujillo  
PROPOSITO: Colaborar en el trabajo de investigación  
EXPERIENCIA: En el área reclamaciones SUNAT - 27 años en la profesión  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?
  - a) Sí
  - b) No (x)

Porque, respeta los principios constitucionales contemplados en el artículo 74 de la Constitución Política del Perú.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, la habitualidad está determinada por la cantidad de ventas de inmuebles (criterio objetivo) no por el motivo de dichas ventas (criterio subjetivo), probablemente todos los que vendan un inmueble tengan un motivo atendible para no ser habituales sea estos por motivos ciertos o creados adrede para no tributar.

Debe recordarse que el derecho es una ciencia social y que su aplicación y eficacia no depende de la norma en sí, sino del entorno social y económico al que se aplica. En tal sentido proponer por ejemplo que la habitualidad se aplique sobre criterios subjetivos sería entendible en sociedades de probada conciencia social y económica donde cada miembro paga conscientemente sus tributos y lo que no pagan son la excepción (ejemplo países nórdicos), sin embargo pretender aplicar criterios subjetivos en países donde la regla general es el no pago de tributos o en entornos de alta evasión tributaria, la misma que incluso no es condenada socialmente, sino vista de modo complaciente, desde mi punto de vista no solo es utópico sino autodestructivo para dicha sociedad ya que finalmente no se contaría con los medios básicos para cubrir sus necesidades apremiantes un ejemplo claro para ello es nuestro país donde nuestra presión tributaria incluso es menor al promedio latino americano y donde la presencia

de situaciones del COVID-19 hace apremiante incrementar y no disminuir dicha presión tributaria.

3. Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y tres ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?

- a) Sí  
b) No (x)

Porque, así está establecido y me parece correcto que con la 3ra venta estaría evidenciando habitualidad en la venta de inmuebles, de no hacerlo muchas personas que se dedican a la venta sostendrán no tener realidad empresarial y generarían una inactividad con aquellos que sí reconocen dicha actividad, ya que a pesar que realizan la misma actividad económica a unos se les cobrará la tasa del 6.25% y a otros la del 29.5%, evitando que como sucede hoy muchas personas que se dedican a la venta de inmuebles como actividad empresarial, se hagan pasar como personas sin negocio para pagar una menor tasa contraviniendo el principio de igualdad ya que dos personas con ingresos similares en cuanto a monto, tendrías tasas distintas.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

- a) Sí  
b) No (x)

Porque, por cuanto ni la tasa que se aplica es excesiva, ni porque resulta ilegal su aplicación, que serían los únicos motivos, por los que se entendería que afecta dicho principio según lo establecido por el Tribunal Constitucional.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?		x
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?		x
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?		x
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?		x

NOMBRE: **Rubén Saavedra Rodríguez**  
ESPECIALIDAD: Contador Público - Abogado – docente y asesor empresarial  
INSTITUCION EN LA QUE LABORA: UNT docente de Tributación  
PROPOSITO: Aportar sobre la habitualidad en las ganancias de capital  
EXPERIENCIA: 20 años como contador y 4 como abogado  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, se afecta la capacidad contributiva y el principio de igualdad al otorgar un trato similar a sujetos que están en distinta situación económica, vulnerándose también el principio de NO confiscatoriedad al exigirse una suma por encima de lo razonable.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?
  - a) Sí
  - b) No (x)

Porque, resulta arbitrario, señalar que a la tercera enajenación se adquiere habitualidad y por ello aplicar el impuesto a la renta empresarial, sin tener en cuenta otros elementos que evidencien la intención de realizar una actividad empresarial.

3. Considera que, ¿debería modificarse el Criterio de Habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, debería incluirse las compras además de las ventas que se acerca más a la realidad del negocio que considerar solo las ventas efectuadas.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, se lesiona este principio cuando el tributo es tan alto que termina afectando la propiedad; sin perjuicio de ello el Tribunal Constitucional ha señalado que se trata de un concepto jurídico indeterminado que debe evaluarse.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?	X	
2. Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4) Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial	X	

**NOMBRE:** Julio Tejada Burgos  
**ESPECIALIDAD:** Contador Público, Ex funcionario de SUNAT  
**INSTITUCION EN LA QUE LABORA:** Auditor Tributaria  
**PROPOSITO:** Aportar sobre la habitualidad en las ganancias de capital  
**EXPERIENCIA:** 35 años en Auditor Tributario  
**TIPO DE ENCUESTA:** Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

1. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, se afecta la capacidad contributiva al exigir del contribuyente que tribute sobre una renta a la cual se le aplique la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% en lugar del 5%.

2. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?
  - a) Sí
  - b) No (x)

Porque, es arbitrario, considerar, que en la tercera enajenación un sujeto adquiere habitualidad y debe aplicarse el impuesto a la renta empresarial, sin tener en cuenta elementos que evidencien la naturaleza empresarial.

3. Considera que, ¿debería modificarse el Criterio de Habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?
  - a) Sí (x)
  - b) No

Porque, es muy importante incluir las compras además de las ventas que se acerca mas a la realidad del negocio que considerar únicamente las ventas efectuadas.

4. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?
  - a) Sí (x)

b) No

Porque, definitivamente existe una vulneración a este principio de NO confiscatoriedad cuando para cumplir con el deber de tributar debes despojarte de parte de tu propiedad para trasladarlo al Estado, siendo una persona natural sin negocio.

5. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal??	X	
2. Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4) Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?	X	

NOMBRE: **Oswaldo Ismael Vásquez Díaz**  
ESPECIALIDAD: Contador perito - auditor  
INSTITUCION EN LA QUE LABORA: independiente  
TIPO DE ENCUESTA: Encuesta abierta

Encuesta “La aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y el derecho patrimonial de las personas naturales sin negocio en el Perú”

Estimado, es grato saludarlo y a la vez solicitarle pueda responder afirmativa o negativamente las siguientes preguntas.

6. Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?

a) Sí  
b) No (x)

Porque, debido a nuestra Carta Magna permite crear impuestos, para que se tenga caja fiscal y, por lo tanto, no se está en contra del principio de capacidad contributiva.

7. La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?

a) Sí  
b) No (x)

Porque, si no se tiene la evidencia de ser una fuente generadora de ingresos, mal se puede incidir en una habitualidad de generar renta, por lo tanto, no debe gravarse con la tasa del Impuesto a la renta empresarial.

8. Considera que, ¿debería modificarse el Criterio de Habitualidad a efecto de considerar dos compras y dos ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?

a) Sí (x)  
b) No

Porque, considero que no se trata de un negocio em marcha que haya generado renta por lo que no deberá gravarse.

9. Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

a) Sí  
b) No (x)

Porque, la Carta Magna, permite crear impuestos para financiar la carta fiscal del estado y por lo tanto no vulnera el principio de capacidad contributiva.

10. A continuación, se le plantean 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

SUPUESTO	SI	NO
1.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?	X	
2.-Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?	X	
3.-Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?	X	
4.-Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?	X	

### 3.1.Resultado del objetivo específico 3:

#### Identificar la vulneración del derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio.

1. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?
  - a. Sí
  - b. No

Pregunta	1	
	Si	No
Encuestado		
1	X	
2	X	
3		X
4	X	
5	X	
6	X	
7	X	
8	X	
9		X
10	X	
11	X	
12	X	
Total	10	02

2. Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?
- a. Sí
- b. No

Pregunta	2	
	Si	No
1	X	
2	X	
3		X
4	X	
5	X	
6	X	
7	X	
8	X	
9		X
10	X	
11	X	
12	X	
Total	12	02

3. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?
- Sí
  - No

Pregunta	3	
	si	No
1	X	
2	X	
3		X
4	X	
5	X	
6	X	
7	X	
8	X	
9		X
10	X	
11	X	
12	X	
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>02</b>

4. Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?
- a. Sí
  - b. No

Pregunta	4	
	Si	No
Encuestado		
1	X	
2	X	
3		X
4	X	
5	X	
6	X	
7	X	
8	X	
9		X
10	X	
11	X	
12	X	
Total	10	02

Preguntas	1 al 4	
	Si	No
1	X	
2	X	
3		X
4	X	
5	X	
6	X	
7	X	
8	X	
9		X
10	X	
11	X	
12	X	
Total	10	02

**Identificar la afectación a la capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio.**

**Pregunta 1.** Usted considera que, ¿la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú?

**Análisis:** Se puede evidenciar de las respuestas de los 12 expertos encuestados en un **75%** consideran que **SI** afecta el principio de capacidad contributiva de las personas naturales sin negocio en el Perú

**Pregunta 4.** Usted, considera que, la aplicación de la Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, ¿afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú?

**Análisis:** se puede evidenciar que en un **75%** consideran que, **SI** afecta el principio de no confiscatoriedad en el Perú.

**Analizar los alcances de la habitualidad en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal**

**Pregunta 2.** La norma establece que, la habitualidad es repetición de actos, (a partir de la 3era transferencia), ¿está de acuerdo con dicha descripción?

**Análisis:** Se puede evidenciar que en un **58%** consideran **NO** estar de acuerdo con dicha descripción

**Pregunta 3.** Considera que, ¿debería modificarse el criterio de habitualidad a efecto de considerar dos compras y tres ventas en un mismo ejercicio fiscal en lugar de las tres ventas consideradas actualmente que determinan el pago de la tasa del 29.5%?

**Análisis:** Se puede evidenciar que en un **75%** consideran que **SI** debería modificarse el criterio de habitualidad.

**Identificar la vulneración del derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio.**

**Ante la pregunta 5.** Se plantearon 4 supuestos vinculados a la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, Considera usted que ¿existe afectación al derecho de propiedad?

1. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial del 29.5% a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, a partir de la tercera enajenación de bienes inmuebles que se produzca en el mismo ejercicio gravable considerando que no realizó ninguna compra en el ejercicio fiscal?
2. Una sucesión indivisa recibe una casa y tres departamentos en herencia, en el año 2011; y, en el año 2019 en un mismo ejercicio fiscal, los transfiere para repartirse entre los herederos, considera que, ¿afecta al derecho de propiedad si se aplica el impuesto a la renta empresarial con la tasa del 29.5%?
3. Usted considera que, ¿existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse el impuesto a la renta empresarial a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, a una persona natural que no efectúa compras y no evidencia la intención de realizar negocio?
4. Una sociedad conyugal de la tercera edad, compra en el año 2005 un terreno de 1000 metros y los subdivide en cuatro lotes de 250 metros cada uno con su partida registral. En el ejercicio fiscal 2021 vende los cuatro lotes a una constructora gravándose el

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú”  
tercero y cuarto lote con la tasa del Impuesto a la Renta del 29.5%; ¿Existe afectación al derecho de propiedad al aplicarse la tasa del impuesto a la renta empresarial?

**MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN**

**MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

**ESTUDIANTES:**

**Emilia del Rosario Aguilar Pereira**

**Lily del Pilar Pereda Zárate**

**TÍTULO:** “La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú”

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES
<p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p>El derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio.</p>	<p>El derecho de propiedad es el poder jurídico pleno que se genera y confiere derechos, al adquirir un inmueble, permite su uso y disfrute, también disponer y enajenar.</p>	<p>Artículo 74° de la Constitución Política del Perú, la potestad tributaria es, “la facultad que tiene el Estado, para crear, modificar y suprimir tributos y establecer exoneraciones, el cual no puede ser ejercido de manera arbitraria, sino sujeto a límites impuestos por los principios tributarios.</p>	<p>La tasa de impuesto a las ganancias de capital provenientes de la enajenación de bienes inmuebles en 5%”</p>

**VARIABLE  
INDEPENDIENTE**

La Ley del Impuesto a la Renta a partir de la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal

La Ley del 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; Las ganancias de capital; Otros ingresos que provengan de terceros, establecidos por esta ley; Las rentas imputadas, incluyendo las de goce o disfrute, establecidas por esta Ley.

Están incluidas dentro de las rentas previstas en el inciso a), las siguientes:

- 1) Las regalías.
- 2) Los resultados de la enajenación de:

Contribuyentes	Personas naturales sin negocio. Sucesiones Indivisas Sociedades Conyugales
	Inmuebles
Propiedades	Terreno subdividido

“La ley del impuesto a la renta en la tercera transferencia de bienes inmuebles en un mismo ejercicio fiscal y la afectación al derecho de propiedad de las personas naturales sin negocio en el Perú”

(i) Terrenos rústicos o urbanos por el sistema de urbanización o lotización.

(ii) Inmuebles, comprendidos o no bajo el régimen de propiedad horizontal, cuando hubiere sido adquiridos o edificados, total o parcialmente, para efectos de la enajenación.

3) Los resultados de la venta, cambio o disposición habitual de bienes.

Habitualidad

Tercera enajenación