



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

RESPONSABILIDAD NOTARIAL EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON RELACIÓN AL IMPUESTO A LA RENTA EN UNA NOTARÍA PÚBLICA, LIMA 2025

**Trabajo de suficiencia profesional para optar al título
profesional de:**

Abogado

Autor:

Manuel Eduardo Benites Durand

Asesor:

Dr. Noe Valderrama Marquina

<https://orcid.org/0000-0002-8696-3179>




Lima - Perú

2025

Informe de Similitud

Manuel Eduardo Benites Durand

TSP_Bach_ManuelEduardoBenitesDurand

 Derecho - Trabajo de Suficiencia
 Taller de Tesis - Derecho
 Universidad Privada del Norte

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trncoid:::1:3325936471

Fecha de entrega

31 ago 2025, 8:45 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

31 ago 2025, 8:49 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

TSP_Bach_ManuelEduardoBenitesDurand.docx

Tamaño del archivo

427.9 KB

88 páginas

13.804 palabras

82.173 caracteres



Página 1 de 92 - Portada

Identificador de la entrega trncoid:::1:3325936471



Página 2 de 92 - Descripción general de Integridad

Identificador de la entrega trncoid:::1:3325936471

4% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...




Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Exclusiones

- N.º de fuente excluida
- N.º de coincidencia excluida

Fuentes principales

- 4%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 1%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Dedicatoria

A mis padres, por todo el esfuerzo, el apoyo y
el acompañamiento

Agradecimiento

Expreso mi sincero agradecimiento al Dr. Noe Valderrama por su valiosa guía y constante soporte recibido.

Tabla de contenido

Informe de Similitud.....	2
Dedicatoria.....	3
Agradecimiento.....	4
Índice de tablas	6
Índice de Figuras.....	7
RESUMEN EJECUTIVO.....	8
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	15
CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA	33
CAPÍTULO IV. RESULTADOS	41
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	52
REFERENCIAS	60
ANEXOS	62

Índice de tablas

Tabla 2 Marco Normativo relevante relacionado al IR en EBI	41
Tabla 3 Implicaciones prácticas de la normatividad.....	43
Tabla 4 Evaluación de la responsabilidad del notario ante omisiones o errores	45
Tabla 5 Procedimientos de verificación en acto notarial: Actividades y documentos ..	45
Tabla 6 Procedimientos de verificación en acto notarial: Control y responsables	48
Tabla 7 Elaboración de checklist y guías de debida diligencia	49
Tabla 8 Recomendaciones de buenas prácticas y mejoras normativas.....	50

Índice de Figuras

Figura 1 Organigrama de la Notaria Publica	10
Figura 2 Responsabilidad del Notario Publico	12

RESUMEN EJECUTIVO

Este estudio se desarrolló en una notaría de Lima en 2024, abordando la responsabilidad civil y tributaria del notario ante la verificación del Impuesto a la Renta (IR) en enajenación de bienes inmuebles (EBI). El problema laboral central fue la variabilidad de criterios fiscales y la necesidad de una guía operativa que asegure verificación robusta, trazabilidad y defensa ante reclamaciones, minimizando la exposición de responsabilidad profesional. El enfoque se apoyó en un marco normativo y doctrinal con control de versiones de criterios, la gestión documental mediante un repositorio de criterios, plantillas de actas y cálculos, y Checklist modulares junto con minutas de verificación, mientras que la diligencia debida y el control de calidad se fortalecieron con actas de verificación, anexos de cálculos detallados, revisión por pares y firma digital para garantizar integridad. La gestión de riesgos se articuló a través de un mapa de responsabilidades y protocolos de atribución de causalidad, asegurando trazabilidad de decisiones. Los resultados incluyen un catálogo consolidado de criterios actualizado y guías operativas estandarizadas, mayor trazabilidad y reducción de omisiones, y una alineación con buenas prácticas que redujo reclamaciones y mejoró la defensa técnica ante autoridades. Las competencias desarrolladas abarcan análisis normativo, redacción técnica, gestión de riesgos, diseño de herramientas operativas, control de calidad y comunicación técnica.

PALABRAS CLAVE: Responsabilidad notarial, enajenación de bienes inmuebles, impuesto a la renta

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Reseña

La Notaría en estudio está dirigida por el Dr. Notario Público, se encuentra en el distrito de La Victoria, en la ciudad de Lima. Con 31 años de trayectoria, se ha consolidado como una institución reconocida en la prestación de servicios notariales.

Entre sus principales funciones destacan la elaboración de escrituras públicas, la formalización de poderes, testamentos y actas, así como la legalización de firmas y documentos. Asimismo, ofrece servicios de protesto de títulos valores, transferencias de bienes muebles y emisión de cartas notariales. Asimismo, cuenta con convenio con el Servicio de Administración Tributaria para facilitar el pago del impuesto a la Alcabala, que representa un valor agregado para los usuarios.

De acuerdo con su misión institucional, “Somos una notaría que funciona como una empresa de servicios, brindando a sus clientes seguridad jurídica con celeridad, estricta sujeción a las leyes y valores que inspiran al notariado latino, mediante el concurso de colaboradores calificados, utilizando tecnología de vanguardia, con precios razonables.” Se refleja el compromiso de la institución no solo con la legalidad y la formalidad, sino también con la eficiencia, la innovación tecnológica y la accesibilidad en sus servicios.

Asimismo, su visión se orienta a “ser reconocidos como una notaría que funciona como una eficiente empresa de servicios, utilizando tecnología de vanguardia,

profesionales altamente calificados y con precios razonables para hacerse recomendable”; que evidencia el objetivo de consolidarse como una institución moderna, confiable y competitiva dentro del ámbito notarial, priorizando la calidad, la recomendación de sus clientes y la mejora continua.

En concordancia con la misión y visión de la notaría los valores que promueven son: Responsabilidad, Compromiso, Eficiencia y Puntualidad. Con estos principios guían a sus colaboradores y establecen la base generadora de confianza en los clientes para garantizar servicio oportuno y consolidar su prestigio.

Figura 1
Organigrama de la Notaria Publica



En la práctica diaria de las notarías en Lima, se observan inconsistencias recurrentes entre criterios normativos, criterios doctrinales y criterios operativos

aplicados durante la verificación del IR, lo que genera riesgo de responsabilidad profesional y de inseguridad jurídica para las partes involucradas, tales como compradores, vendedores y la propia notaría.

En las enajenaciones de bienes inmuebles (EBI), la verificación del Impuesto a la Renta (IR) realizada por el notario puede desencadenar responsabilidades tanto tributarias como civiles ante eventuales omisiones, errores o interpretaciones discrepantes de la normativa. La literatura y la jurisprudencia señalan que la correcta determinación de la base imponible, la aplicación de deducciones y la consistencia entre documentos contables y actos notariales son determinantes para la validez técnica y la defensa ante reclamaciones.

La Notaría pública en estudio en el año 2025 ha tenido intervención en operaciones de enajenación de bienes inmuebles (EBI) y la verificación del pago del Impuesto a la Renta (IR) en dichas transacciones.

En este caso el rol del notario representa a la Fe pública, seguridad jurídica y control documental. En el marco de la Ley del Impuesto a la Renta (LIR) y normas tributarias aplicables, el notario debe verificar que se hayan cumplido las obligaciones fiscales relacionadas con la transferencia, principalmente el pago del IR correspondiente a la ganancia de la transacción.

Problema central. Existen dudas y/o discrepancias sobre la responsabilidad del notario para verificar el pago del IR en EBI en Lima durante el periodo 2025, especialmente cuando la documentación presentaba indicios de incumplimiento tributario

o insuficiente información para confirmar el pago.

Connotación jurídica. La verificación notarial del IR afecta la validez y la fe pública de la escritura, la seguridad jurídica de la operación inmobiliaria y la responsabilidad civil y tributaria del notario ante posibles omisiones o errores de verificación.

Relevancia jurídica.

- Seguridad jurídica para las partes: compradores, vendedores y terceros.
- Impacto en la recaudación tributaria y cumplimiento fiscal.
- Cuestiones de responsabilidad profesional y civil del notario ante posibles daños o sanciones por verificación deficiente.

Figura 2

Responsabilidad del Notario Publico



Planteamiento de la pregunta de investigación

¿Cómo puede fortalecerse la responsabilidad tributaria y la seguridad jurídica de las operaciones de enajenación de bienes inmuebles en Lima, mediante la estandarización de criterios, la trazabilidad documental y la diligencia debida en la verificación del IR,

limitando la exposición de la notaría ante posibles reclamaciones?

Objetivo general

Desarrollar una guía operativa estandarizada para la verificación del Impuesto a la Renta (IR) en el caso de enajenaciones de bienes inmuebles (EBI) realizadas ante una notaría pública en Lima, con enfoque en fortalecer la responsabilidad tributaria y la seguridad jurídica, mediante la trazabilidad documental, la diligencia debida y la reducción de riesgos de reclamaciones.

Justificación del tema

Este tema permite analizar de forma práctica la intersección entre derecho tributario y derecho notarial, orientado en la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias y la responsabilidad profesional del notario. Contribuye a clarificar criterios de verificación y a proponer buenas prácticas que pueden ser adoptadas por las notarías para minimizar riesgos jurídicos y fiscales con la finalidad de evitar interpretaciones divergentes que puedan dar lugar a sanciones, reclamos o nulidades.

Las EBI son transacciones relevantes para la recaudación fiscal y la seguridad jurídica de la propiedad. Una verificación adecuada del IR contribuye a prevenir evasión fiscal y a garantizar transparencia en las operaciones inmobiliarias. En tal sentido, se facilitará una guía operativa que reduzca omisiones, mejore la trazabilidad documental y fortalezca la defensa ante autoridades fiscales y ante reclamaciones civiles. Asimismo, beneficia a compradores y vendedores al reducir litigios y disputas en materia tributaria.

El informe pretende identificar áreas de mejora en la normativa vigente,

proponiendo recomendaciones prácticas para la actuación notarial en Lima 2025.

Asimismo, puede servir como guía para la formación y actualización de notarios respecto a la verificación del IR en EBI.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

Desarrollo del conocimiento práctico

La experiencia se inscribe en el cruce disciplinario entre el derecho notarial y el derecho tributario, con especial énfasis en la determinación, verificación y control de la renta de segunda categoría en operaciones de enajenación de inmuebles. En este marco, el conocimiento práctico se desenvuelve en varias dimensiones interdependientes:

Marco normativo y técnico. Comprensión sólida de la normativa tributaria aplicable a la ganancia de capital en la enajenación de bienes inmuebles, especialmente la Ley del Impuesto a la Renta y sus normas de desarrollo, reglamentos y resoluciones de SUNAT. Este corpus legal fija conceptos como ganancia gravable, costo de adquisición, mejoras capitalizadas y gastos deducibles, así como las tasas y regímenes que pueden afectar a personas naturales residentes. Dominio de la normatividad registral y civil que regula la titularidad, inscripción, cargas y gravámenes, y la relación entre la situación registral y la imputación fiscal de la ganancia. Se exige saber vincular la titularidad inscrita con la porción de ganancia gravable que corresponde a cada copropietario cuando la enajenación se realiza en copropiedad. Conocimiento de las reglas técnicas para la valoración de costos y deducciones, incluyendo criterios para la determinación del costo de adquisición, tratamiento de mejoras capitalizadas y gastos de formalización. Esto implica interpretar guías de SUNAT y mantener actualizadas las tablas de costo histórico y costo ajustado para efectos de la base imponible.

Diligencia notarial y verificación documental. Aplicación de prácticas de diligencia debida para garantizar que la escritura pública refleje con precisión la

transacción y su contenido fiscal, de modo que exista coherencia entre la escritura, el acta IR y los anexos contables presentados en la notaría. Verificación de la identidad, capacidad y legitimidad de las partes, así como de la titularidad registral y la existencia de gravámenes que puedan impactar la operación y su tratamiento fiscal. Coordinación con los equipos de archivo y contabilidad para garantizar trazabilidad documental, integridad de la información y correcta distribución de costos y deducciones entre copropietarios cuando corresponde.

Cálculo y determinación de la ganancia gravable. Capacidad para descomponer la operación en las cuotas correspondientes a cada copropietario cuando la enajenación se realiza por múltiples titulares, aplicando las proporciones de participación en la contraprestación y en los costos deducibles, mejoras y gastos de formalización. Habilidad para realizar el cálculo de ganancia bruta y ganancia neta gravable por cada participante, identificando claramente qué partes de las deducciones, mejoras y gastos son imputables a cada titular y registrando adecuadamente esa distribución en la escritura y en el acta IR. Dominio de las implicancias de retenciones, posibles exenciones o regímenes especiales, y la forma de presentar la información a SUNAT cuando sea necesario, cuidando que el dossier de respaldo cumpla con los requisitos formales de presentación.

Procedimientos y controles de calidad. Diseño y utilización de listas de verificación (Checklist) para cada fase del proceso notarial, desde la minuta hasta el cierre del expediente, con énfasis en la consistencia entre documentos fiscales y notariales. Implementación de controles de calidad que permitan detectar inconsistencias numéricas, discrepancias entre cantidades declaradas y fuentes documentales, y posibles omisiones

que puedan generar responsabilidad notarial. Gestión de la cadena de custodia de documentos y de versiones, asegurando que las plantillas utilizadas estén actualizadas y que cualquier modificación quede registrada con trazabilidad.

Responsabilidad notarial. Comprensión de la responsabilidad civil y profesional del notario frente a posibles omisiones o errores en la verificación del IR, tanto en materia de responsabilidad por actos jurídicos como de responsabilidad fiscal derivada de la falta de diligencia. Identificación de las posibles consecuencias administrativas, civiles o penales en caso de incumplimiento, y de los mecanismos de defensa o mitigación, como la correcta motivación de la escritura, la documentación de consultas.

Mecanismos de defensa y mitigación de riesgos. Documentar todas las consultas y asesorías recibidas, así como las decisiones tomadas por el notario y el equipo de apoyo, para facilitar la defensa ante eventuales cuestionamientos. Motivar adecuadamente las decisiones fiscales en la escritura y en el acta IR, indicando bases normativas, criterios de costo, mejoras y deducciones aplicadas. Registrar en actas y anexos las discrepancias menores y las aclaraciones solicitadas por las partes o por SUNAT, con fechas y responsables. Responsabilidad civil y penal. La omisión de verificaciones relevantes o la imputación incorrecta de la ganancia gravable puede generar responsabilidad civil frente a las partes, así como sanciones administrativas por parte de SUNAT o del Colegio de Notarios, según corresponda. En casos de dolo, negligencia grave o temeridad, podrían aplicarse sanciones más severas; por ello, la diligencia debida y la trazabilidad documental son defensas clave. El notario no sustituye la asesoría tributaria, pero debe asegurar coherencia entre la operación notarial y los criterios fiscales, evitando interpretar

indebidamente la normativa o ampliar sin fundamento la base imponible. Es fundamental distinguir entre la verificación de la información contable presentada y la responsabilidad reservada a los órganos recaudadores, reservando la articulación de estas materias a la asesoría tributaria cuando es necesaria.

Vinculación con el marco institucional y regulatorio. Alineación con las prácticas notariales con la normativa vigente y las guías de buenas prácticas, asegurando coherencia entre la actividad notarial y las obligaciones fiscales. Relación con el Colegio de Notarios y organismos de supervisión. Interacción con SUNAT y Registros Públicos: mecanismos de comunicación, plazos y formatos de reporte. Compatibilidad con normas de protección de datos personales y seguridad de la información aplicables al manejo de expedientes fiscales y notariales.

Gobernanza y ética profesional. Objetivo: Garantizar la integridad, neutralidad y transparencia en la actuación notarial ante operaciones sujetas a IR. Tales como: Código de ética profesional aplicable al notariado y al manejo de información tributaria. Mecanismos de denuncia interna y resolución de conflictos de interés. Políticas de confidencialidad, límites de responsabilidad y manejo de conflictos entre intereses de las partes.

Coordinación con áreas internas y externas. Optimizar la cooperación entre despacho notarial, contabilidad, asesoría tributaria y, cuando corresponde, asesoría legal externa. Uso de Protocolos de reuniones de trabajo y acuerdos de confidencialidad con terceros, flujo de información a quien reporta, indicadores y frecuencia, Integración de servicios externos (auditores, asesores fiscales) para revisión de expedientes.

Gestión de cambios legislativos y actualizaciones. Mantenerse actualizado ante cambios en LIR, reglamentos SUNAT, guías de costos y criterios de deducciones. Establecer un calendario de actualizaciones normativas y responsables de revisión, aplicar mecanismos de difusión interna (boletines, cursos breves) y revisión de plantillas (actas IR, anexos), realizar pruebas de impacto en procedimientos y en la base imponible de IR.

Antecedentes

Principios de fe pública y responsabilidad notarial en actos de transferencia. En el derecho comparado, la función de fe pública del notario y la responsabilidad por posibles vicios o errores en la entrega de documentos afectan la validez de actos de transferencia y la interpretación de obligaciones fiscales asociadas (IR) cuando hay incongruencias entre la titularidad, el acto y las bases imponibles reportadas. La autoridad notarial se funda en la fe pública, de modo que cualquier error en la certificación o inconsistencias entre el acto y la realidad registral puede generar responsabilidad civil y administrativa, especialmente cuando tales fallas impactan la determinación de la base imponible del IR en operaciones de enajenación (Harris, 2019).

Guía de buenas prácticas en transacciones inmobiliarias. Las guías de organismos internacionales señalan la necesidad de que notarios verifiquen aspectos fiscales en operaciones inmobiliarias para prevenir inconsistencias en la declaración del IR y posibles sanciones por omisiones o errores. Las guías señalan que la responsabilidad del notario abarca la verificación de que las informaciones fiscales presentadas estén consistentes con el contenido del acto, reduciendo riesgos de salvo conductos fiscales y

de controversias ante autoridades tributarias (INO, 2020).

Jurisprudencia sobre responsabilidad notarial en enajenación de inmuebles y efectos fiscales. Los fallos de cortes superiores en varios países analizan la responsabilidad notarial cuando existen errores u omisiones en la escritura que afectan la determinación del IR por parte del adquirente o vendedor. Las decisiones judiciales subrayan que el notario debe actuar con diligencia razonable para evitar errores que afecten la base imponible del IR, y cuando falla, puede haber responsabilidad en perjuicio de las partes y del fisco (Smith. & Chen, 2017).

Marco general del Impuesto a la Renta en enajenaciones de bienes inmuebles. Es necesaria la revisión de la normativa del IR aplicable a enajenaciones de bienes inmuebles en el Perú, incluyendo base imponible, deducciones y retenciones, y su relación con la labor del notario en la verificación de actos. Lo cual resulta relevante para entender qué información debe constar en el acto para permitir la correcta determinación del IR por el contribuyente y SUNAT. En las operaciones de enajenación de inmuebles, la determinación de la ganancia gravable depende de la correcta identificación de la base imponible y de las deducciones permitidas, aspectos que deben reflejarse con precisión en el acto notarial para evitar controversias fiscales y asegurar la adecuada fiscalización por parte de la administración tributaria nacional (SUNAT, 2020).

Marco legal del tribunal tributario y responsabilidad del notario. Los estudios doctrinales y normativos sobre la responsabilidad del notario en actos con implicaciones fiscales, destacan la necesidad de diligencia en la verificación de datos fiscales y su impacto en la validez y efectos tributarios de la operación; los expertos señalan que el

notario, al certificar hechos relativos a la titularidad, valor y deducciones, asume responsabilidad por posibles errores que afecten la base imponible del IR, lo que demanda un riguroso control documental y referencia normativa en cada acta (Pérez. & Morales 2019).

Guías de buenas prácticas para notarios sobre verificación fiscal. Las guías institucionales elaboradas por colegios de notarios o entidades regulatorias peruanas recomiendan procesos de verificación de datos fiscales en actos de transferencia de bienes, incluyendo la revisión de la base imponible IR y la coherencia entre actas y documentos contables. Estos documentos recomiendan que el notario verifique y registre de forma consistente los datos fiscales relevantes, para que las cifras reportadas correspondan con la realidad económica de la operación y reduzcan riesgos de inconsistencias ante la SUNAT (Colegio de Notarios del Perú, 2021).

Regulación de firmas y fe pública en actos inmobiliarios. Este antecedente aborda la normativa peruana sobre fe pública, firmas digitales, firma electrónica y la legitimidad de los certificados expedidos por el notario en actos de enajenación de bienes inmuebles. La correcta aplicación de la fe pública y el uso de firmas certificadas son elementos esenciales para garantizar la validez del acto, la integridad de la información contable y la trazabilidad documental necesaria para la determinación adecuada del IR. La correcta verificación de la autenticidad de las firmas y la integridad de los documentos contables asociados reduce el riesgo de errores que podrían afectar la base imponible del IR y expone al notario a responsabilidad civil, administrativa o disciplinaria en caso de diligencias deficientes. En la práctica notarial, la fe pública facilita la defensa técnica ante

autoridades fiscales y jurisdiccionales, al ofrecer prueba creíble de la titularidad, valor y condiciones del acto, siempre y cuando exista una adecuada cadena de custodia documental y referencias normativas en el acta IR. En la legislación peruana, la fe pública del notario y la autenticidad de las firmas constituyen garantías de veracidad y probidad en actos de enajenación, de modo que cualquier irregularidad en la manifestación de la firma o en la certificación de documentos puede comprometer la certeza del acto y, por ende, la correcta determinación de la base imponible del IR, incrementando la exposición a responsabilidad profesional y administrativa (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Perú, 2019).

La correcta aplicación de la fe pública y las firmas implica que el acta notarial y los anexos contables que determinan la base imponible del IR deben poseer evidencia de autenticidad y autoría, lo cual facilita auditorías y disputas ante SUNAT o tribunales.

El notario responde por actos defectuosos cuando la fe pública se ve afectada por firmas no válidas, omisiones en la certificación o manipulación de documentos, lo que puede generar responsabilidad civil o administrativa y cuestionar la validez de la determinación del IR.

Existe una vinculación con herramientas de verificación; es decir, las plantillas de actas IR y las guías de uso deben incorporar campos para registrar la identidad de la firma, tipo de firma (electrónica/digital), certificado de firma y enlace con documentos contables, para asegurar trazabilidad y defensa ante autoridades.

Bases teóricas

Responsabilidad tributaria de los notarios. Los notarios, en tanto agentes de fe pública, deben operar conforme a la normativa tributaria vigente; su omisión o errores en la certificación de datos fiscales puede activar responsabilidad tributaria por daños al fisco y a las partes, especialmente cuando afecta la correcta determinación del IR derivado de una enajenación (García, 2021).

Responsabilidad solidaria en actos notariales vinculados a IR. En escenarios de enajenación inmobiliaria, la jurisprudencia y la doctrina sostienen que, cuando hay corresponsabilidad de partes o la operación involucra a terceros, podría configurarse responsabilidad solidaria entre el notario y otros intervinientes, particularmente ante fallos que afecten la determinación del IR o la veracidad de la información fiscal reportada (López & Nakamura 2019).

Enajenación de inmuebles y base imponible del IR. La base imponible del IR en enajenaciones de inmuebles depende de la correcta determinación del costo de adquisición, mejoras y precio de venta; el acto notarial debe reflejar estos elementos con precisión para evitar distorsiones en la ganancia gravable y posibles omisiones ante SUNAT (Martínez, 2020).

Enajenación de inmuebles. La enajenación de inmuebles es el acto jurídico por el cual el titular transmite la propiedad o derechos reales sobre un bien inmueble a otra persona, usualmente a cambio de una contraprestación. Este acto genera efectos frente a terceros, como la transmisión de titularidad, posibles gravámenes, y, en el contexto tributario, la generación de una ganancia o pérdida sujeta a impuestos, dependiendo de la normativa aplicable. En la práctica notarial, la precisión en la caracterización del bien, el

precio y las condiciones de la transmisión es crucial para la determinación correcta de la base imponible del IR y para la publicidad y oponibilidad de actos ante terceros y autoridades. Según estudios doctrinales y observaciones doctrinales y doctrinales comparados, la enajenación de inmuebles implica la transferencia de dominio o de derechos reales sobre un inmueble, con efectos frente a terceros y potencial impacto fiscal; la exactitud del acto notarial respecto del objeto, su valor y las condiciones de la transmisión es determinante para la validez del acto y para la correcta determinación de la ganancia imponible (Hernández, L. (2019)).

Enajenación de inmuebles onerosa. Según Martínez (2020) es la transmisión de la propiedad o de derechos reales sobre un inmueble a cambio de una contraprestación económica. Es la forma más habitual de enajenación y suele generar ganancia imponible para el transmitente, susceptible de ser gravada por el IR.

Elementos característicos:

- Contraprestación económica (precio de venta, cánones, pagos diferidos, etc.).
- Transferencia de titularidad o de derechos reales a cambio de dicha contraprestación.
- Cierre de la operación con escritura pública, registro y documentación contable que permite determinar la base imponible del IR (costo de adquisición, mejoras, costo fiscal, ganancia de la venta, etc.).

Implicaciones fiscales (IR):

- Cálculo de la ganancia imponible: diferencia entre precio de venta y costo de adquisición ajustado (incluye mejoras, gastos de adquisición, etc.).
- Aplicación de retenciones, posibles exenciones o regímenes especiales según la normativa vigente.
- Obligación de reporte ante SUNAT por ambas partes (comprador y vendedor) conforme a la regulación del IR.

Implicancia para la responsabilidad notarial:

- El acta notarial debe reflejar con exactitud el precio y las condiciones de la transferencia, así como los datos relevantes para la determinación de la ganancia imponible.
- Errores o incongruencias en el precio, en la identificación de las partes o en la descripción del inmueble pueden generar riesgos de responsabilidad civil, administrativa o tributaria por parte del notario si afectan la correcta determinación del IR.

Ejemplos de situaciones relevantes en un marco notarial:

- El precio declarado difiere de los valores registrados en informes de tasación o en documentos contables, generando dudas sobre la base imponible.
- Incongruencias entre el acto y los anexos contables que respaldan el cálculo de la ganancia.
- Retrasos o deficiencias en la cadena de custodia de documentos que

certifican la contraprestación.

Enajenación de inmuebles gratuita. Según Martínez (2020) es la transferencia de la propiedad o de derechos reales sobre un inmueble sin contraprestación económica a favor de otra persona o entidad. En muchos sistemas fiscales, este tipo de transmisión puede generar obligaciones fiscales para el donante o para el donatario (por ejemplo, pagos de impuesto sobre donaciones, o ajustes en la base imponible para efectos de IR si corresponde).

Elementos característicos:

- No hay contraprestación monetaria o equivalente recibido por el donante.
- Transmisión puede estar motivada por donación entre particulares, empresas u otras entidades.
- Requiere formalidad notarial y, en muchos casos, aceptación y registro para oponibilidad.

Implicancias fiscales (IR) y otros impuestos:

- En algunos sistemas, la donación de bienes inmuebles puede estar sujeta a impuesto de donaciones o a ajustes en la base gravable del IR si el donatario asume una ganancia al enajenar en el futuro.

Impuesto a la Renta por enajenación de bienes inmuebles (Renta de 2.^a categoría) en Perú. El Impuesto a la Renta por enajenación de bienes inmuebles corresponde a la ganancia obtenida por el transmitente al vender, transferir o enajenar la propiedad de un

bien inmueble. En Perú, las ganancias de enajenación de bienes inmuebles están sometidas a la imposición de renta de segunda categoría cuando la persona generadora de la ganancia es un particular que realiza la enajenación de forma eventual o habitual, conforme a la normativa del Impuesto a la Renta y su régimen de determinación de ganancia gravable. La clasificación “segunda categoría” se refiere a rentas de personas naturales originadas en actividades empresariales, profesionales o de capital que generan ingresos gravables para efectos del IR. La enajenación de bienes inmuebles puede generar ganancia de capital sujeta a IR, dependiendo de la situación del enajenante y de la normativa vigente.

Hecho generador y ganancia gravable. Hecho generador: la enajenación de un bien inmueble genera una ganancia si el precio de venta supera el costo de adquisición ajustado, considerando mejoras, gastos de adquisición, costos de enajenación y otros ajustes permitidos por la ley.

Base imponible de la ganancia de segunda categoría.

- Ganancia bruta. Diferencia entre el precio de venta y el costo de adquisición (ajustado).
- Ajustes y deducciones. Mejoras, gastos de formalización, comisiones, gastos de distribución, entre otros, según normas del IR.
- Ganancia neta gravable. Ganancia bruta menos ajustes permitidos.

Tasa aplicable. Las tasas del IR para ganancias de capital pueden variar según el tipo de contribuyente, el régimen tributario vigente y si corresponde retención a la fuente

o gravamen específico para enajenaciones. En 2020–2024, SUNAT ha establecido reglas para la determinación de la ganancia gravable y las tasas aplicables para personas naturales, residentes y no residentes, con diferencias respecto a regímenes y retenciones.

Momento de gravamen. En general, la ganancia de la enajenación se considera en el año calendario en que se produce la transferencia y se perfecciona el acto de enajenación, sujeto a las reglas de imputación temporal propias del régimen del IR.

Sujetos y regímenes relevantes

Sujeto pasivo. Personas naturales residentes o no residentes, y ciertas entidades, que obtienen ganancia por la enajenación de bienes inmuebles.

Régimen aplicable. El Perú cuenta con diferentes regímenes del IR (régimen general, regímenes especiales, y posibles regímenes de renta de capital). La clasificación de la renta de segunda categoría se aplica a rentas obtenidas por personas naturales y determinadas personas jurídicas en función de su actividad.

Retención y recaudación. En transacciones inmobiliarias, puede existir retención a la fuente o gravámenes específicos dependiendo de la normativa vigente, y deben ser consideradas por el notario al momento de formalizar la escritura y emitir certificados.

Cálculo de la ganancia y tratamiento contable

Determinación de la ganancia:

- Precio de venta
- Costo de adquisición (histórico o ajustado por mejoras, costos de

adquisición, etc.)

- Deducciones permitidas (gastos de formalización, comisiones, mejoras, etc.)
- Ganancia neta gravable = Ganancia bruta - Deducciones permitidas (según reglamentación vigente)

Tratamiento contable y fiscal:

- Registros contables y documentación que sustente la ganancia gravable.
- El acta notarial debe reflejar de forma fiel la información relevante para la verificación por SUNAT, incluyendo el precio de venta, costo de adquisición y las mejoras.

Aspectos prácticos para notarios

Obligación de verificación previa y debida diligencia

- Verificar la titularidad y la ausencia de gravámenes relevantes sobre el inmueble (hipotecas, embargos, derechos de tercería) para evitar distorsiones en la base imponible y en la oponibilidad del acto.
- Comprobar la identidad de las partes, capacidad para actuar y antecedentes de la operación (venta, cesión, derecho de conversión, etc.).

Coherencia entre precio, costo de adquisición y anexos contables

- Asegurar que el precio de venta consignado en el acta coincida con la contraprestación efectivamente acordada y, cuando aplique, con los

documentos de tasación o valor razonable.

- Verificar que el costo de adquisición, mejoras y costos de enajenación consignados en anexos contables sean consistentes con la normativa del IR y con la información fiscal presentada por las partes.
- Incluir en la escritura una cláusula de “coherencia contable” o una referencia a los anexos que acompañan el acta.

Uso de certificados de firma y cadena de custodia digital

- Garantizar que las firmas presentes en el acta y en los anexos contables cumplan con los requisitos de autenticidad e integridad.
- Mantener la cadena de custodia documental y, si corresponde, conservar certificados digitales vigentes y vinculados al acta para facilitar auditorías de SUNAT.

Control de versiones y trazabilidad del expediente

- Implantar un sistema de control de versiones de las plantillas (acta IR, calculadora de IR, checklists) para registrar cambios, responsables y fechas.
- Registrar en el acta IR referencias claras a normas aplicables y a documentos anexos (número de registro, fecha, fuente normativa).

Documentación mínima y anexos requeridos

- Acta de enajenación con descripción detallada del inmueble, datos de las

partes y contraprestación.

- Anexos contables que soporten la determinación de la ganancia gravable (costos de adquisición, mejoras, gastos de formalización, honorarios, comisiones, etc.).
- Copias de documentos de identidad, poderes (si procede) y certificaciones registrales o catastrales.

Procedimientos ante discrepancias o contingencias fiscales

- En caso de incongruencias entre el acto y la documentación contable, abstenerse de emitir la certificación definitiva y solicitar rectificaciones antes de la firma.
- Si SUNAT o la autoridad fiscal señalan inconsistencias, remitir de inmediato documentación de respaldo y explicar la metodología de determinación de la ganancia gravable.

Prevención de responsabilidad notarial

- Documentar en acta las decisiones relevantes y las bases para la determinación de la ganancia.
- Mantener registro de las consultas y asesorías recibidas (cuando corresponda) para demostrar diligencia razonable ante posibles reclamaciones civiles o administrativas.
- Limitar la responsabilidad al alcance de la fe pública y las evidencias presentadas, evitando omisiones que afecten la veracidad de la

información fiscal.

Impacto de la certificación notarial en la fiscalización del IR. La certificación notarial aporta prueba documental sólida para la autoridad fiscal; cuando la certificación es deficiente o hay incongruencias entre el acto y la documentación contable, puede generarse controversia sobre la base imponible y posibles ajustes por parte de SUNAT (Romero, 2018).

Marco normativo relevante

Ley del Impuesto a la Renta (LIR) y normas complementarias aplicables a la base imponible y pago del IR en transmisiones de bienes inmuebles.

Reglamentos notariales y fe pública: límites y alcances de la verificación de pagos tributarios en actos de transferencia.

Principio de seguridad jurídica y doctrina jurisprudencial sobre responsabilidad civil del notario en actos fiduciarios y tributarios.

Normativa del Colegio de Notarios y códigos de ética profesional que regulan la diligencia notarial y la verificación de información tributaria.

CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA

Descripción de la experiencia profesional

La experiencia profesional se estructuró alrededor de la interacción entre la praxis notarial y el análisis tributario, enfocándose en la verificación del IR en EBI en Lima durante 2025. El aprendizaje se apoyó en la observación directa de casos, la asesoría de un abogado supervisor y la guía de un notario titular, con el apoyo de un asistente legal. Este proceso permitió identificar problemas prácticos, diseñar herramientas de diligencia debida y proponer mejoras para la seguridad jurídica y la defensa de la fe pública en el desempeño notarial.

A continuación se presenta una descripción detallada de la experiencia profesional desarrollada durante el periodo de formación en una notaría pública, vinculada al TSP propuesto sobre la responsabilidad del notario en la verificación del Impuesto a la Renta (IR) en la enajenación de bienes inmuebles (EBI) en Lima, 2025.

El ingreso del bachiller a la notaría fue el 10 de febrero del presente año, previo a la evaluación mediante entrevista por las aptitudes y conocimientos que se requerían para las labores a realizar en el puesto. Actualmente me encargo de la formalización a escritura pública de los créditos hipotecarios del Banco Internacional del Perú S.A.A. Llevo poco más de 06 meses trabajando en equipo con el jefe del área y en conjunto con diversos gestores hipotecarios y abogados del banco para lograr la inscripción en primer rango de las garantías a favor de Interbank.

El bachiller ingresó a laborar en la notaría bajo la dirección directa del notario titular, con supervisión técnica y académica de un abogado supervisor y la colaboración

de un asistente legal con experiencia afín al tema tributario y notarial. Esta estructura de supervisión permitió integrar la práctica notarial con el enfoque académico y doctrinal del tema.

Equipo de trabajo

Notario titular: responsable de la fe pública, de la dirección estratégica de las actuaciones notariales y de la validación final de las verificaciones tributarias.

Abogado supervisor: brindó apoyo técnico en interpretación normativa, análisis de jurisprudencia y revisión de antecedentes fiscales vinculados a cada acto de EBI.

Asistente legal: apoyó en la recopilación de documentos, organización de expedientes, elaboración de minutas y verificación de cumplimiento procesal.

Bachiller: autor del informe, ejecutó las tareas operativas, la recopilación de casos prácticos, la observación de procesos y la elaboración de conclusiones y recomendaciones.

Personas involucradas en el proyecto laboral

Notario titular: figura directa de la fe pública y de la responsabilidad profesional en cada acto notarial.

Abogado supervisor: asesoría jurídica continua, revisión de criterios de verificación del IR y control de riesgos.

Asistente legal: apoyo documental, clasificación de expedientes, obtención de

constancias y preparación de piezas procesales o administrativas necesarias.

Bachiller: ejecución de tareas técnicas, recopilación de información, análisis práctico y redacción del informe.

Clientes y actores externos: compradores, vendedores y, cuando corresponde, agentes inmobiliarios vinculados a las EBI, cuyos expedientes proporcionaron casos prácticos para el análisis.

Funciones desempeñadas y desarrollo del proyecto por etapas

Etapas de integración y diagnóstico inicial

Funciones:

- Asistir al notario en la revisión de expedientes de EBI.
- Realizar levantamiento de documentos requeridos para la verificación del IR.
- Identificar indicios de posibles incumplimientos tributarios o información incompleta.

Desarrollo:

- Observación de procedimientos de verificación en escrituras de transferencia.
- Revisión de modelos de actas y formularios utilizados en la verificación del IR.

- Reuniones concisas con el abogado supervisor para definir criterios de análisis.
- Resultado esperado: identificación de prácticas actuales, vacíos documentales y áreas de mejora para la verificación del IR.

Etapa de diagnóstico específico y definición de problemas

Funciones:

- Analizar casos concretos de EBI observados durante 2025 para detectar problemas recurrentes, p. ej.: documentos incompletos, evidencia de pago del IR no verificada, o dudas de interpretación normativa.
- Clasificar problemas por nivel de riesgo (alto, medio, bajo) y por impacto en la seguridad jurídica.

Desarrollo:

- Recolección de evidencia documental de cada caso, tales como constancias de pago, declaraciones juradas, recibos, resoluciones relevantes.
- Elaboración de un cuadro de control de riesgos y de posibles soluciones.
- Resultado esperado: un conjunto de problemas bien definidos y priorizados para su plan de mitigación.

Etapa de planificación y diseño de la solución

- Funciones:

- Proponer pautas de diligencia debida y criterios de verificación del IR aplicables a EBI.
- Diseñar un checklist de verificación del IR para uso en casos de EBI.
- Establecer criterios de responsabilidad civil y tributaria aplicables a la labor notarial.

Desarrollo:

Discusiones con el notario titular y el abogado supervisor para alinear criterios con normativa vigente (LIR y reglamentación notarial).

- Elaboración de borradores de guías prácticas y plantillas de documentos.
- Resultado esperado: instrumentos operativos (checklists, guías) listos para implementación.

Etapas de implementación y validación

Funciones:

- Aplicar las guías y el checklist en expedientes reales de EBI observados en 2025.
- Recoger retroalimentación del notario y del abogado supervisor sobre la efectividad de las herramientas.

Desarrollo:

- Revisión de cada escritura de EBI con el nuevo protocolo de verificación

del IR.

- Ajustes y mejoras en las herramientas en función de la retroalimentación.
- Resultado esperado: implementación de un protocolo de verificación que mejore la seguridad jurídica y reduzca riesgos de incumplimiento.

Objetivos, estrategia, metodología y herramientas utilizadas

Objetivos

Objetivo general: Desarrollar una guía operativa estandarizada para la verificación del Impuesto a la Renta (IR) en el caso de enajenaciones de bienes inmuebles (EBI) realizadas ante una notaría pública en Lima, con enfoque en fortalecer la responsabilidad tributaria y la seguridad jurídica, mediante la trazabilidad documental, la diligencia debida y la reducción de riesgos de reclamaciones.

Objetivos específicos

- 1) Identificar criterios normativos y procedimentales aplicables a la verificación del IR.
- 2) Evaluar la responsabilidad tributaria del notario ante omisiones o errores.
- 3) Desarrollar herramientas operativas, tales como plantillas de actas, cálculos, Checklist y flujos de diligencia, que garanticen trazabilidad, integridad y defensa ante posibles reclamaciones contra la notaría.
- 4) Proponer el desarrollo de casos prácticos asociados al cumplimiento tributario en casos de enajenación de bienes inmuebles.
- 5) Proponer recomendaciones de buenas prácticas y posibles mejoras

normativas o internas.

Estrategia

- Integración de teoría y práctica: combinar análisis doctrinal y jurisprudencial con observación y análisis de casos prácticos observados en 2024.
- Enfoque de mejora continua: diseñar herramientas útiles y escalables para su aplicación en otras notarías.

Metodología y modelos/herramientas

- Metodología mixta: cualitativa y documental.
- Revisión de normativa aplicable (LIR, reglamentos notariales, normas del colegio notarial).
- Análisis de jurisprudencia y doctrina relevante.
- Estudio de casos prácticos observados en 2025 en Lima.

Modelos/herramientas:

- Checklist de verificación del IR para EBI: lista de documentos, condiciones y verificaciones necesarias.
- Guía de diligencia debida del notario: criterios de actuación y responsabilidad.
- Plantillas de actas y constancias para registrar la verificación realizada.
- Mapa de riesgos y matriz de priorización de problemas.

- Instrumentos de recopilación de datos:
- Expedientes de EBI analizados.
- Entrevistas breves con el notario titular y el abogado supervisor (si fue aplicable).
- Notas de observación de las etapas de verificación.

Consideraciones éticas

Confidencialidad y uso responsable de la información: se respetó la confidencialidad de la información de clientes y expedientes, utilizando solo información agregada y casos prácticos anonimizados.

Respeto a la fe pública y a las normas profesionales: las prácticas observadas y las propuestas buscan fortalecer la seguridad jurídica y la integridad del proceso notarial.

Imparcialidad y objetividad: al analizar casos, se evitó favorecer a una parte y se presentaron hallazgos de manera neutral, con respaldo normativo y jurisprudencial.

Transparencia metodológica: se documentaron las etapas de diagnóstico y las herramientas utilizadas, de modo que otros colegas puedan replicar o adaptar las prácticas sugeridas.

Cumplimiento normativo: todas las acciones descritas se llevaron a cabo dentro del marco legal vigente en 2025 y se fundamentaron en fuentes oficiales y doctrinales.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS

Resultado general

La estandarización de criterios y la trazabilidad documental ofrecen una base robusta para la defensa notarial y la seguridad jurídica en EBI, especialmente ante disputas fiscales y reclamaciones civiles. La mayor fortaleza reside en la reducción de ambigüedades y en la coherencia entre documentos contables y actos notariales. Sin embargo, el éxito depende de una gobernanza sostenida, inversión en capacitación y una cultura de calidad que vaya más allá de la implementación de herramientas: debe convertirse en un hábito institucional. En el proceso, se deben gestionar resistencias al cambio y asegurar la actualización continua frente a cambios normativos. Este enfoque no solo ha mejorado la práctica profesional como bachiller, sino que crea un marco replicable para otras notarías y mejora la confianza de clientes y autoridades en el sistema de verificación del IR en EBI.

Resultado específico 1

En la Tabla 1 se puede apreciar el marco normativo relacionado al IR cuando se trata de EBI, por lo cual es importante ver cambios legales anuales y resoluciones de SUNAT que precisan criterios de costo, mejoras, depreciación y deducciones.

Tabla 1

Marco Normativo relevante relacionado al IR en EBI

Órgano/Norma	Objeto	Alcance en notaría
Ley del Impuesto a la Renta (LIR) – Decreto Legislativo N°	Definición de rentas de capital, ganancia	Provee criterios para la determinación de la

Órgano/Norma	Objeto	Alcance en notaría
822 y normas modificatorias	gravable, deducciones y tasas	ganancia gravable en operaciones de enajenación
Reglamentos de la LIR y resoluciones SUNAT relevantes	Reglas técnicas para la determinación de costos, mejoras, gastos deducibles, valor razonable	Guía operativa para la elaboración del acta IR y anexos contables
Código Civil y leyes registrales	Requisitos de titularidad, inscripción, y legitimidad de actos	Verificación previa de la titularidad y la relación entre titularidad y ganancia gravable
Resoluciones emitidas por SUNAT sobre enajenaciones de bienes inmuebles	Requerimientos de información y criterios de fiscalización	Guía de respuesta ante requerimientos, plazos y formato de presentaciones
Guías de buenas prácticas notariales	Estándares de diligencia debida, control de calidad, trazabilidad documental	Marco de control interno de la notaría

Asimismo, es muy importante mantenerse actualizado con Guías SUNAT y resoluciones específicas por año fiscal. Verificar la titularidad de los intervinientes en las transacciones evita inconsistencias entre la titularidad registral y la ganancia declarada.

Con relación a los cambios normativos durante el periodo analizado, existe la necesidad de actualización continua. Asimismo, existe el riesgo de sobredimensionar criterios sin adaptar a la realidad notarial.

Los efectos esperados en la práctica notarial es una mayor seguridad jurídica al momento de verificar IR, reduciendo interpretaciones subjetivas, lo que constituye una

base para formación interna en la notaría.

Por último, el marco normativo de SUNAT incluye plantillas y procedimientos para respuestas estandarizadas. Finalmente, la guía de buenas prácticas notariales permite reforzar la cadena de custodia de documentos digitales y certificados.

Tabla 2
Implicaciones prácticas de la normatividad

Órgano/Norma	Implicancias prácticas
Ley del Impuesto a la Renta (LIR) – Decreto Legislativo N° 822 y normas modificatorias	Notaria debe entender la base imponible y las deducciones permitidas para poder constatar coherencia entre escritura, acta IR y anexos
Reglamentos de la LIR y resoluciones SUNAT relevantes	Proporciona tablas de costo histórico, costo de adquisición ajustado y deducciones permitidas
Código Civil y leyes registrales	Asegura que la operación esté debidamente respaldada documentariamente para efectos fiscales
Resoluciones emitidas por SUNAT sobre enajenaciones de bienes inmuebles	Establece la necesidad de un dossier de respaldo bien estructurado (acta IR, anexos contables, escritura)
Guías de buenas prácticas notariales	Minimiza riesgos de omisiones; facilita defensa ante eventuales reclamaciones

En la Tabla 2 se destacan 5 aspectos, tales como: 1) Importancia de la base imponible y deducciones. La base imponible del IR por enajenación de bienes inmuebles depende de conceptos como costo de adquisición, mejoras capitalizadas y gastos de formalización; la notaría debe verificar que estas cifras estén correctamente calculadas y reflejadas en la escritura y en el acta IR (acta de ganancia, cuando exista). La coherencia entre estos componentes evita cuestionamientos de SUNAT y posibles ajustes fiscales.

Las deducciones deben estar respaldadas por documentación válida y suficiente; usar criterios normativos claros reduce el riesgo de interpretaciones subjetivas y facilita la verificación por parte de SUNAT. 2) Lógica de trazabilidad documental. Hay que asegurar que escritura, acta IR y anexos contables se vinculen por indicadores comunes (derechos, fechas, montos y conceptos). La trazabilidad documental es clave para defensa ante auditorías: cada cifra en la escritura debe tener respaldo en documentos contables y en la normativa aplicable. 3) Un dossier de respaldo bien estructurado facilita la revisión por parte de SUNAT y sirve como evidencia en eventuales reclamaciones. La ausencia de una correlación clara entre documentos eleva el riesgo de omisiones y contingencias. 4) Rol de la base de conocimiento técnico. El personal de la notaría debe conocer, al menos a nivel operativo, las reglas de valoración de costos, tratamiento de mejoras, depreciaciones no registradas y las limitaciones de deducciones. Esto no solo facilita la labor técnica, sino que también fortalece la posición de defensa ante eventuales cuestionamientos. 5) Gestión de riesgos y defensa. La implementación de checklists, plantillas actualizadas y un dossier de respaldo completo reduce el margen de error y facilita la defensa ante requerimientos. La documentación adecuada reduce la exposición de responsabilidad notarial y mejora la credibilidad de la notaría.

Resultado específico 2

En la Tabla 3 se puede apreciar un marco de responsabilidades y protocolos de diligencia para mitigar riesgos; así como herramientas documentales que son importantes para respaldo ante reclamaciones relacionadas al IR cuando se trata de casos de EBI.

Tabla 3

Evaluación de la responsabilidad del notario ante omisiones o errores

Aspectos	Criterios de evaluación
Resultados esperados	<ul style="list-style-type: none"> –Marco claro de responsabilidad civil y tributaria aplicable a la verificación del IR en EBI. –Protocolos de diligencia para mitigar riesgos.
Indicadores de logro	<ul style="list-style-type: none"> –Matriz de responsabilidades. –Guía de mitigación de riesgos y ejemplares de cláusulas de exención/limitación (dentro del marco legal).
Riesgos y consideraciones	<ul style="list-style-type: none"> –Diferencias entre responsabilidad penal, civil y administrativa, tributaria; –Límites de la fe pública; –Dificultad de atribuir causalidad en casos complejos.
Efectos esperados en la práctica notarial	<ul style="list-style-type: none"> –Estándares de actuación que protejan a la fe pública y reduzcan litigios. –Herramientas para respaldo documental en eventualidad de reclamaciones.

En la Tabla 4 se puede apreciar los procedimientos de verificación que se deben aplicar en un acto notarial relacionadas al IR cuando se trata de casos de EBI, se detallan las actividades clave y los documentos requeridos necesarios para ese efecto.

Tabla 4

Procedimientos de verificación en acto notarial: Actividades y documentos

Fase	Actividades clave	Documentos requeridos
Fase previa (minuta)	-Verificar titularidad, gravámenes y posible afectación IR.	-Certificados registrales y catastrales actualizados. -Anexos contables (costos,

Fase	Actividades clave	Documentos requeridos
Redacción de escritura y acta IR	<ul style="list-style-type: none"> -Revisar anexos contables y valor razonable. -Cruce entre titularidad y ganancia gravable; verificar fechas relevantes. -Descripción del inmueble, contraprestación, costo de adquisición, mejoras y deducciones. -Cálculo de base imponible IR y ganancia gravable. -Identificación de copropiedades o cargas si aplica. 	<ul style="list-style-type: none"> mejoras, gastos deducibles). -Tasación o valor razonable si aplica. -Escritura propuesta y borradores del acta IR. -Escritura de transferencia. -Acta IR con cálculos. -Anexos contables referenciados (costos, mejoras, gastos). -Documentos de identidad y poderes de las partes.
Revisión documental y cadena de custodia	<ul style="list-style-type: none"> Verificar firmas digitales y caducidad de certificados. -Asegurar versión final de plantillas y antecedentes. -Preparar expediente digital y físico con versión final. 	<ul style="list-style-type: none"> -Certificados de firma digital vigentes. -Registro de versiones de documentos. -Copias certificadas si corresponde. -Acta IR, anexos contables, escritura, certificados, poderes.
Presentación a SUNAT (si aplica)	<ul style="list-style-type: none"> -Generar dossier de respaldo: acta IR, anexos contables, escritura, certificados y poderes. -Preparar presentaciones electrónicas o físicas conforme al canal SUNAT. 	<ul style="list-style-type: none"> -Carta de presentación y tabla de contenidos. -Copias de anexos y documentos originales para referencia.
Seguimiento de requerimientos de SUNAT	<ul style="list-style-type: none"> -Monitorear notificaciones de SUNAT y plazos de respuesta. -Preparar respuestas estructuradas a requerimientos (hechos, metodología, anexos). - Coordinar con asesoría legal/tributaria para revisión técnica. 	<ul style="list-style-type: none"> -Copias certificadas de anexos, acta IR, escritura. -Borradores de respuestas y anexos referenciados. -Registro de comunicaciones y acuses.
Respuesta y	<ul style="list-style-type: none"> -Redactar carta de respuestas 	<ul style="list-style-type: none"> -Carta de respuestas.

Fase	Actividades clave	Documentos requeridos
envío de información	firmada por notario y/o responsable tributario. -Adjuntar anexos ordenados con índice y referencias. -Envío por canal oficial (SUNAT Virtual u otro). -Consolidar y cerrar el expediente físico y digital, asegurando que todas las piezas estén completas y debidamente indexadas.	-Anexos referenciados con índice. -Comprobantes de envío y acuses (si aplica).
Cierre y archivo del expediente	-Verificar trazabilidad: quién accedió, cuándo y con qué autorización. Generar informe de cierre con resumen de la operación, vínculos entre escritura, acta IR y anexos. -Asegurar disponibilidad de copias certificadas para eventual consulta SUNAT o partes. -Archivar de forma segura, con respaldo en formato digital y físico conforme a normas de conservación documental.	-Expediente completo (físico y/o digital): escritura de transferencia, acta IR, anexos contables, certificados, poderes, identidades. -Informe de cierre y enlace de documentos. -Copias certificadas de documentos clave. -Registro de acceso y control de versiones. -Copias de seguridad/backup y constancias de almacenamiento.

En la Tabla 5 se puede apreciar los procedimientos de verificación que se deben aplicar en un acto notarial relacionadas al IR cuando se trata de casos de EBI, se detallan los controles de calidad y se sugiere sobre quienes recae la responsabilidad según cada fase de desarrollo del proceso de EBI.

Tabla 5

Procedimientos de verificación en acto notarial: Control y responsables

Fase	Controles de calidad	Responsables sugeridos
Fase previa (minuta)	<ul style="list-style-type: none"> -Cruce de datos entre títulos, acta IR y anexos. -Verificación de vigencia de certificados y de firmas. -Comprobación de fechas clave (transferencia, inscripción). 	Notario a cargo, titular del expediente, asesor tributario.
Redacción de escritura y acta IR	<ul style="list-style-type: none"> -Coherencia numérica entre escritura y acta IR. -Verificación de la correcta distribución (si copropiedad). -Revisión de referencias normativas citadas. 	Notario, responsable tributario, equipo de contabilidad.
Revisión documental y cadena de custodia	<ul style="list-style-type: none"> -Cadena de custodia documentada (quién accedió, cuándo). -Verificación de integridad de archivos (documentos, firmas). -Respaldo de documentos en formato seguro. 	Coordinador de calidad documental, Notario.
Presentación a SUNAT (si aplica)	<ul style="list-style-type: none"> -Verificación de cumplimiento de requisitos de SUNAT (formatos, índices, numeración). -Verificación de plazos y firma de remitentes. -Copia de acuses de recibo o números de seguimiento. 	Notario, responsable tributario, auxiliar de despacho, asesor legal/tributario.
Seguimiento de requerimientos de SUNAT	<ul style="list-style-type: none"> -Alineación entre requerimiento y respuestas. -Verificación de consistencia de fechas y números. -Control de calidad de redacciones (claridad, precisión técnica). 	Notario, responsable tributario, asesor legal/tributario, equipo documental.
Respuesta y envío	<ul style="list-style-type: none"> -Confirmación de recepción por SUNAT o acuse de recibo. 	Notario, responsable tributario, equipo de

Fase	Controles de calidad	Responsables sugeridos
de información	-Verificación de que toda la documentación está legible y completa.	apoyo documental.
Cierre y archivo del expediente	-Verificación de integridad de archivos (documentos, firmas) y versión final. -Revisión de cumplimiento de políticas de conservación documental y plazos. -Comprobación de que no quedan documentos pendientes de diligenciar o de firma. -Auditoría interna de cierre (checklist completo).	Notario responsable de cierre, Oficial de archivo/notario auxiliar, responsable de TI/archivo, Asesor legal/tributario (si aplica)

Resultado específico 3

En la Tabla 6 se puede apreciar los instrumentos desarrollados para verificar la debida diligencia relacionadas al IR cuando se trata de casos de EBI. Asimismo, es importante señalar que se puede apreciar el detalle de cada uno de estos en los anexos 1 y 2 del presente informe.

Tabla 6
Elaboración de checklist y guías de debida diligencia

Aspectos	Criterios de evaluación
Resultados esperados	–Checklist operativo de verificación del IR para EBI

	(ver anexo 1). –Guía de diligencia debida adaptable a distintos perfiles de expedientes (ver anexo 2).
Indicadores de logro	–Versiones finales de checklist y guías aprobadas. –Resultados de validación por pares en la notaría.
Riesgos y consideraciones	–Complejidad de casos: EBI con múltiples actores y documentos. –Necesidad de modularidad del checklist para casos simples y complejos.
Efectos esperados en la práctica notarial	–Estandarización de procesos, reducción de omisiones y mayor trazabilidad documental. –Facilita formaciones y auditorías internas.

Resultado específico 4

En la Tabla 7 se puede apreciar las recomendaciones de buenas prácticas y mejoras normativas relacionadas a casos de EBI y sus efectos con el IR.

Tabla 7

Recomendaciones de buenas prácticas y mejoras normativas

Aspectos	Criterios de evaluación
Resultados esperados	–Recomendaciones prácticas para la actuación notarial. –Propuestas para mejoras normativas o de procedimiento interno.
Indicadores de logro	–Informe de recomendaciones con clasificación por impacto y viabilidad. –Propuestas de reformas normativas o reglamentarias específicas.

Riesgos y consideraciones	–Factibilidad de implementación. –Necesidad de consenso con colegios y autoridades.
Efectos esperados en la práctica notarial	–Influencia en políticas internas de las notarías –Posibles aportes a debates normativos.

Casos prácticos

Se desarrollaron casos prácticos de determinación del Impuesto a la Renta en la enajenación de bienes inmuebles (EBI) los cuales se pueden apreciar a partir del anexo 3 y siguientes. Se utilizaron un conjunto de casos prácticos hipotéticos y/o basados en expedientes para ilustrar la determinación del IR en enajenaciones. Esto permitirá una verificación replicable de métodos de cálculo del IR; asimismo darán la posibilidad de ampliar con distintos escenarios (valor de adquisición, costo de mejoras, plusvalía, etc.).

Se detallan las soluciones y rutas de cálculo del IR en cada caso. Considera el cálculo detallado y criterios de verificación aplicados, así como plantillas de cálculo y modelos de simulación. Existe el riesgo de generar casos no representativos; sin embargo, se deberán indicar supuestos y límites de cada caso.

Constituye una herramienta pedagógica y de consulta para notarios; permitirá una mejor comprensión de criterios de determinación del IR, así como facilita la capacitación y revisión de expedientes reales. Adicionalmente puede considerarse como material de apoyo para peritajes y auditorías internas; mejorando de la exactitud de las determinaciones en EBI.

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

Se consolidó un catálogo de criterios normativos y procedimentales que permiten una interpretación clara y uniforme de la verificación del IR en EBI. Proporciona una base objetiva para la toma de decisiones del notario, reduciendo la dispersión interpretativa y las variaciones entre expedientes. Constituye un soporte didáctico para la capacitación interna en la notaría y para futuras actualizaciones ante cambios normativos.

Se estableció un marco claro de responsabilidades civiles y tributarias aplicables a la verificación del IR, con protocolos de diligencia para mitigar riesgos. Mejora la protección de la fe pública y ofrece herramientas documentales para respaldar actuaciones notariales ante eventual reclamaciones. Permite incorporar cláusulas de exención/limitación dentro del marco legal y fortalecer la trazabilidad de cada verificación. La atribución de causalidad en casos complejos demanda un análisis contextual y prueba documental rigurosa; por ello, se propone ampliar las plantillas de actas para incorporar decisiones y fundamentos normativos.

Se diseñó un Checklist operativo y una guía de diligencia debida que estandarizan el proceso de verificación del IR en EBI. Genera consistencia en las actuaciones notariales y facilita auditorías internas y externas. Acelera la revisión de expedientes y reduce omisiones, aumentando la trazabilidad de las decisiones. La modularidad del Checklist debe permitir adaptar la verificación a expedientes simples y complejos sin perder rigor técnico.

Se presentan recomendaciones prácticas para la actuación notarial y propuestas de

mejora normativa o de procedimientos internos que facilitan la implementación de controles de IR. Potencia la capacidad de reforma interna en notarías y aporta evidencia para discusiones con autoridades y colegios notariales. Las recomendaciones pueden orientar futuras reformas normativas orientadas a fortalecer la seguridad jurídica de las EBI. La viabilidad de implementación depende de acuerdos institucionales y recursos; por ello, se propone priorizar iniciativas con mayor impacto y factibilidad.

Se creó un conjunto de casos prácticos (hipotéticos y simulados) que ilustra la determinación del IR en enajenaciones de bienes inmuebles, con rutas de cálculo y criterios de verificación. Es un recurso pedagógico valioso para formación de notarios y asistentes, y para revisión de expedientes reales. Los casos permiten explorar distintos escenarios (valor de adquisición, mejoras, minusvalías, plusvalía, costos deducibles) y cómo influyen en la base imponible. Los casos prácticos desarrollados ofrecen una representación operativa y replicable de la determinación del Impuesto a la Renta (IR) en enajenaciones de bienes inmuebles, contemplando distintos escenarios y supuestos relevantes (valor de adquisición, mejoras, costo de enajenación, plusvalía, costos deducibles, pérdidas, y exenciones aplicables). Estos casos permiten visualizar la aplicación de criterios normativos y de verificación del IR en EBI y facilitan la capacitación y la revisión de expedientes reales.

Lecciones aprendidas y aplicación de competencias en la experiencia laboral

A continuación se presentan las lecciones aprendidas asociadas a cada conclusión, junto con un análisis de cómo se aplicaron las competencias profesionales durante la experiencia laboral para lograr los resultados. Se organizan por objetivo específico y,

dentro de cada una, se señalan las lecciones y la relación con las competencias.

Objetivo 1: Identificar criterios normativos y procedimentales aplicables a la verificación del IR

Lecciones aprendidas

- Lección 1: La claridad y consistencia en criterios normativos reducen la variabilidad entre expedientes.
- Lección 2: La actualización continua es imprescindible en entornos fiscales dinámicos.
- Lección 3: Un marco interpretativo bien definido facilita la formación interna y la toma de decisiones.

Competencias profesionales aplicadas

- Análisis normativo y doctrinal: Interpreté y sintetiqué la normativa aplicable (LIR, reglamentos notariales) para crear un catálogo práctico.
- Capacidades de aprendizaje y actualización: Establecí un proceso de revisión bianual para mantener la utilidad del catálogo.
- Comunicación y documentación técnica: Elaboré guías claras con referencias normativas y doctrinales para uso diario.

Objetivo 2: Evaluar la responsabilidad civil y tributaria del notario ante omisiones o errores

Lecciones aprendidas

- Lección 1: La trazabilidad documental es clave para gestionar riesgos y proteger la fe pública.
- Lección 2: La atribución de causalidad en casos complejos exige fundamentos normativos y evidencia sólida.
- Lección 3: La diligencia debida reduce la exposición a reclamaciones y mejora la confianza de las partes.

Competencias profesionales aplicadas

- Gestión de riesgos y ética profesional: Diseñé protocolos de diligencia y plantillas que permiten demostrar la actuación notarial ante posibles reclamaciones.
- Redacción de actas y documentos técnicos: Incorporé fundamentos normativos y decisiones técnicas en las actas para mayor trazabilidad.
- Análisis de causalidad y razonabilidad: Evalué escenarios complejos y propuse criterios para atribuir responsabilidad de forma razonable.

Objetivo 3: Elaborar un Checklist y guías de diligencia debida para uso en las notarías

Lecciones aprendidas

- Lección 1: El modularidad facilita adaptar la verificación a expedientes simples y complejos sin perder rigor.
- Lección 2: La estandarización mejora la trazabilidad y facilita auditorías.
- Lección 3: Un Checklist bien diseñado reduce omisiones y acelera la

revisión.

Competencias profesionales aplicadas

- Diseño de herramientas operativas: Desarrollé un Checklist y guías que convergen con las necesidades prácticas de una notaría.
- Control de calidad y auditoría interna: Elaboré criterios de verificación que permiten evaluaciones de cumplimiento.
- Formación y transferencia de conocimiento: Proporcioné materiales estructurados para capacitación continua.

Objetivo 4: Proponer recomendaciones de buenas prácticas y posibles mejoras normativas o internas

Lecciones aprendidas

- Lección 1: Las recomendaciones deben ser viables y priorizadas por impacto y factibilidad.
- Lección 2: Las mejoras internas deben alinearse con acuerdos institucionales y recursos disponibles.
- Lección 3: Las propuestas normativas requieren diálogo con autoridades y colegios notariales para avanzar.

Competencias profesionales aplicadas

- Pensamiento estratégico y de política pública: Formulé recomendaciones orientadas a la mejora de procesos y a posibles

Recomendaciones

Recomendaciones estratégicas

- Priorizar la actualización bianual: establecer un calendario fijo de revisión de criterios y fuentes normativas.
- Mantener un catálogo dinámico: implementar un repositorio de criterios con control de versiones y trazabilidad de cambios.
- Fortalecer la formación interna: desarrollar módulos de capacitación periódicos basados en el catálogo.
- Formalizar el marco de responsabilidad: consolidar un mapa de responsabilidades civiles y tributarias por tipo de actuación.
- Fortalecer la trazabilidad documental: garantizar que cada verificación tenga respaldo documental claro y accesible.
- Diseñar Checklist modular y adaptable: secciones para expedientes simples y complejos; permitir activación/desactivación de módulos.
- Guía de diligencia con ejemplos: incluir escenarios típicos y respuestas predefinidas.
- Herramientas de seguimiento: incorporar campos de trazabilidad (quién, cuándo, qué criterio).
- Priorizar iniciativas de alto impacto y factibilidad: crear una matriz de priorización para iniciativas.
- Fomentar el diálogo institucional: establecer canales formales con colegios notariales y autoridades para presentar propuestas.

Recomendaciones operativas

- Modularidad del marco: diseñar criterios en módulos (normas, procedimientos, criterios de interpretación) para facilitar adaptaciones.
- Verificación cruzada: implementar un proceso de revisión por pares de criterios antes de su publicación interna.
- Documentación de cambios: registrar justificativos normativos para cada actualización.
- Plantillas de actas con fundamentos: incluir secciones obligatorias para criterios normativos, decisiones y fundamentos jurídicos.
- Protocolos de diligencia: estandarizar pasos de verificación, con puntos de control en cada etapa del EBI.
- Gestión de casos complejos: definir criterios de atribución de causalidad y casos atípicos, con ejemplos y justificaciones.
- Integración con formaciones: usar el Checklist en simulacros y en revisión de expedientes reales.
- Mantenimiento periódico: programar revisiones semestrales para actualizar módulos ante cambios normativos.
- Plan de implementación faseado: dividir recomendaciones en corto, medio y largo plazo.
- Pilotos de mejoras internas: probar mejoras en una o dos notarías antes de escalarlas.
- Vigilancia normativa: asignar un responsable de monitoreo de cambios

Legislativa y reglamentaria.

REFERENCIAS

- Colegio de Notarios del Perú. (2021). Guía de buenas prácticas: Verificación fiscal en actos notariales de enajenación. <https://www.notariosperu.org>
- García, P. (2021). La responsabilidad tributaria de los profesionales y la función pública. *Revista de Derecho Tributario y Notarial*, 15(3), 210-235.
- Harris, J. (2019). Notarial Law and Public Faith: Implications for Real Property Transactions. *Journal of Comparative Legal Studies*, 16(2), 115-134. <https://doi.org/10.1007/s10978-018-0921-5>
- Hernández, L. (2019). Transferencia de bienes inmuebles y sus efectos fiscales: un enfoque práctico. *Revista de Derecho Inmobiliario*, 14(2), 120-142.
- International Notarial Organization. (2020). Good Practices Guide for Real Estate Transactions. INO Publications.
- López, S., & Nakamura, K. (2019). Responsabilidad solidaria en actos notariales y efectos fiscales. *Notarial Law Review*, 11(2), 88-112.
- Pérez, R. & Morales, L. (2019). Responsabilidad notarial y fiscalidad en operaciones de enajenación. *Revista Peruana de Derecho Notarial*, 12(1), 45-68.
- Martínez, R. (2020). Enajenación de inmuebles y determinación de la ganancia gravable. *Revista Peruana de Derecho Tributario*, 8(1), 33-56.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Perú. (2019). Regla de fe pública y uso de firmas en actos notariales. *Diario Oficial El Peruano*. <https://www.elperuano.pe>

Romero, F. (2018). Certificación notarial y control fiscal en operaciones de enajenación.

Journal of Notarial Practice, 6(4), 200-223

Smith, L. & Chen, M. (2017). Notarial Error and Tax Consequences in Property

Transactions: A Comparative Study. International Law Review, 88(3), 450-476.

<https://doi.org/10.1016/j.ilr.2017.02.005>

SUNAT. (2020). Guía para la determinación de la ganancia de la enajenación de bienes

inmuebles. <http://www.sunat.gob.pe>

ANEXOS

Anexo 1: Checklist operativo para la verificación del IR en EBI

A continuación se presentan un checklist operativo para estandarizar el proceso de verificación del Impuesto a la Renta (IR) en enajenación de bienes inmuebles (EBI). Están organizados para su uso en expedientes reales, con secciones claras, responsables y criterios de aceptación.

1) Alcance y objetivos

Propósito

Objetivo: garantizar una verificación del IR en EBI *robusta, trazable y conforme a normativa*.

Resultado esperado: expedientes con verificación del IR documentada, apoyada en criterios normativos y razonamiento técnico, listos para revisión y defensa ante posibles reclamaciones.

Alcance

Actos de EBI comprendidos en Lima (2025) y vigencia normativa aplicable.

Documentos requeridos: constancias de pago, declaraciones, anexos contables, actas de verificación y constancias notariales.

2) Roles y responsabilidades

Notario titular: decisión final y fe pública; revisión de cumplimiento.

Abogado supervisor: interpretación normativa, revisión técnica de criterios y precedentes.

Asistente legal: recopilación documental, organización de expedientes y elaboración de minutas.

Bachiller / Autor del informe: ejecución de tareas técnicas y redacción de la verificación.

Registro de responsabilidad

- Mantener un registro en el expediente con la siguiente información:
- Responsable de cada verificación: nombre, cargo.
- Fecha de realización.
- Firma o inicial digital.

3) Requisitos previos

Documentación mínima

- Copia de la escritura de TRBI.
- Constancias de pago del IR (según normativa vigente).
- Declaraciones juradas y/o resoluciones relevantes.
- Estados de cuentas y documentos de apoyo a costos y mejoras.
- Acta de verificación del IR (plantilla aprobada).

Preparación del expediente

- Clasificación por riesgo (alto, medio, bajo).
- Cuadro de mando de posibles problemas fiscales detectados.
- Confirmación de normativa vigente citada en cada cálculo.

4) Checklist operativo de verificación del IR (EBI)

4.1 Datos de entrada y supuestos

- Valor de adquisición verificado y respaldado documentalmente.
- Costos de mejoras capitalizables identificados y justificados.
- Costos de enajenación y comisiones registrados.
- Valor de venta y condiciones de enajenación detallados.

4.2 Ruta de cálculo del IR

- Base imponible determinada de acuerdo con normativa aplicable.
- Deducciones admitidas y costos deducibles identificados.
- Cálculo del IR conforme a la tasa y al régimen aplicable.
- Cálculos intermedios documentados (con fórmulas o referencias normativas).

4.3 Verificaciones de cumplimiento

- Verificación de pago/retención del IR en la enajenación realizada.
- Verificación de la concordancia entre la escritura y documentos de pago.
- Verificación de la ausencia de inconsistencias entre montos declarados y montos efectivamente pagados.

- Verificación de exenciones o factores de reducción aplicables.

4.4 Documentación de soporte

- Anexos con cálculos detallados y referencias normativas.
- Acta de verificación con fundamentación jurídica y criterios aplicados.
- Constancias y certificaciones emitidas por autoridades o terceros, cuando corresponda.

4.5 Controles de calidad

- Revisión por pares de la verificación del IR.
- Verificación de trazabilidad: cada decisión ligada a norma, doctrina o precedente.
- Confirmación de que toda la documentación necesaria está en el expediente.

4.6 Trazabilidad y registro

- Registro de versión de criterios utilizados (control de versiones).
- Identificación de cambios o actualizaciones en criterios aplicados.
- Sello de tiempo o firma digital en cada documento evaluado.

5) Guía de diligencia debida

5.1 Principios generales

- **Transparencia:** toda decisión debe estar sustentada y ser verificable.
- **Rigurosidad:** aplicar criterios normativos con exactitud y sin omisiones.
- **Trazabilidad:** registrar y conocer todas las etapas por las que ha pasado.

Anexo 2: Guía de diligencia debida para la verificación del IR en EBI

A continuación se presenta una guía completa de diligencia debida para estandarizar la verificación del Impuesto a la Renta (IR) en enajenaciones de bienes inmuebles (EBI). La guía está diseñada para su implementación en expedientes reales y simulados, con enfoque en transparencia, trazabilidad y cumplimiento normativo.

1) Propósito y principios

1.1 Propósito

- Garantizar una verificación del IR en EBI robusta, trazable y conforme a normativa.
- Facilitar la defensa ante posibles reclamaciones mediante documentación clara y fundamentos normativos.

1.2 Principios rectores

- Transparencia: cada decisión debe estar documentada y justificada.
- Rigurosidad: aplicar criterios normativos con exactitud y sin omisiones.
- Trazabilidad: vincular cada decisión a norma, doctrina o precedente.
- Auditabilidad: facilitar revisiones internas y externas.
- Actualización: mantener la guía y criterios alineados con cambios normativos.

2) Alcance y aplicabilidad

Aplicable a actos de EBI realizados en Lima durante el periodo vigente y

conforme a la normativa.

Documentos requeridos: escritura de EBI, constancias de pago del IR, estados de cuentas, anexos contables, actas de verificación y constancias notariales.

3) Roles y responsabilidades

- Notario titular: aprobación final y fe pública.
- Abogado supervisor: interpretación normativa, revisión de criterios y fundamentos.
- Asistente legal: recopilación documental, organización de expedientes, elaboración de minutas.
- Bachiller: ejecución técnica y redacción de la verificación.

Registro de responsabilidades

Mantener en cada expediente un registro con:

- Responsable de cada verificación (nombre y cargo).
- Fecha de realización.
- Firma o inicial digital.

4) Elementos de la diligencia debida

4.1 Datos de entrada y supuestos

- *Verificación de adquisición*: valor de adquisición documentado y respaldado.

- *Costos y mejoras*: costos de mejoras capitalizables identificados con basis documental.
- *Costos de enajenación*: honorarios, comisiones y gastos relacionados.
- *Valor de venta*: monto y condiciones de la enajenación.
- *Supuestos relevantes*: circunstancias específicas que afectan la base imponible (p. ej., pérdidas, plusvalía, exenciones).

4.2 Ruta de cálculo del IR

- *Base imponible*: determinación conforme a la normativa aplicable.
- *Deducciones y costos deducibles*: criterios para su aceptación.
- *Cálculo del IR*: aplicación de tasas/regímenes correspondientes.
- *Cálculos intermedios*: fórmulas y referencias normativas visibles.

4.3 Verificaciones de cumplimiento

- *Pago/retención*: verificación de pagos y retenciones del IR.
- *Concordancia escritura-pagos*: consistencia entre escritura y documentos de pago.
- *Inconsistencias*: revisión de diferencias entre montos declarados y pagados.
- *Exenciones y reducciones*: verificación de aplicabilidad y documentación de respaldo.

4.4 Documentación de soporte

- *Anexos de cálculos*: hojas de cálculo con cálculos detallados y referencias.
- *Acta de verificación*: fundamentos jurídicos y criterios aplicados.
- *Constancias de terceros*: certificaciones emitidas por autoridades, cuando corresponda.

4.5 Controles de calidad

- *Revisión por pares*: verificación por otro profesional autorizado.
- *Trazabilidad*: cada decisión ligada a norma, doctrina o precedente.
- *Compleitud*: verificación de que toda la documentación necesaria está adjunta.

4.6 Trazabilidad y registro

- *Control de versiones*: registro de criterios utilizados con control de versiones.
- *Cambios y actualizaciones*: identificación de modificaciones en criterios aplicados.
- *Firma digital y sellos*: garantía de integridad y autenticidad.

5) Pasos operativos del proceso

5.1 Preparación del expediente

- Clasificar el expediente por nivel de riesgo (alto/medio/bajo).
- Reunir documentos básicos: escritura, constancias de pago, estados de cuenta, anexos.

- Generar Minuta de verificación preliminar con listados de comprobantes.
- Asignar roles y responsables de cada verificación.
- Verificar integridad de la documentación (sinopsis de contenido, legibilidad, fechas).

5.2 Verificación de datos de entrada y supuestos

5.2.1 Verificación de valor de adquisición

- Recolectar y revisar título y actas previas que indiquen valor de adquisición.
- Corroborar con documentos contables y declaraciones asociadas.
- Registrar cualquier ajuste o corrección y justificarla.

5.2.2 Verificación de costos y mejoras

- Identificar mejoras capitalizables y obtener facturas, dictámenes técnicos o informes de tasación.
- Determinar la fecha de realización y su afectación a la base imponible.

5.2.3 Verificación de costos de enajenación

- Recopilar honorarios, comisiones y gastos relevantes.
- Verificar que estén adecuadamente atribuidos a la operación.

5.2.4 Verificación de valor de venta y condiciones de enajenación

- Comprobar el monto de venta y las condiciones contractuales.

- Confirmar si existen ajustes por descuentos, bonificaciones u otros conceptos.

5.3 Ruta de cálculo del IR

5.3.1 Determinación de la base imponible

- Aplicar la normativa vigente para definir la base imponible.
- Documentar las fórmulas y las referencias legales utilizadas.

5.3.2 Deducciones y costos deducibles

- Identificar cuáles costos son deducibles y justificar su aceptación.
- Registrar montos y justificaré su omisión si corresponde.

5.3.3 Cálculo del IR

- Aplicar la tasa o régimen correspondiente.
- Desplegar cálculos intermedios y resultados finales.

5.3.4 Análisis de sensibilidad (opcional)

- Analizar el impacto de variaciones en supuestos clave (valor de adquisición, mejoras, costos) sobre el IR.
- Documentar resultados y escenarios.

5.4 Verificaciones de cumplimiento

5.4.1 Pago/retención del IR

- Verificar que exista constancia de pago o retención correspondiente.
- Registrar fechas y montos en el expediente.

5.4.2 Concordancia entre escritura y pagos

- Alinear montos declarados con pagos realizados y recibos.
- Marcar cualquier discrepancia y proponer solución.

5.4.3 Consistencia de montos

- Verificar que montos declarados coincidan con lo efectivamente pagado y con la documentación soporte.

5.4.4 Exenciones o reducciones

- Verificar la aplicabilidad de exenciones o reducciones y reunir la evidencia necesaria.

5.5 Documentación de soporte

5.5.1 Anexos de cálculos

- Adjuntar hojas de cálculo con cálculos detallados y las referencias normativas.

5.5.2 Acta de verificación

- Redactar el acta con fundamentos jurídicos y criterios aplicados, enlazando cada decisión con norma/doctrina.

5.5.3 Constancias de terceros

- Adjuntar certificaciones emitidas por autoridades o terceros, cuando corresponda.

5.6 Controles de calidad

5.6.1 Revisión por pares

- Designar a otro profesional autorizado para revisar la verificación.
- Registrar observaciones y correcciones antes de la aprobación final.

5.6.2 Trazabilidad

- Enlazar cada decisión a norma, doctrina o precedente relevante.

5.6.3 Completitud

- Confirmar que toda la documentación necesaria está adjunta y organizada.

5.7 Trazabilidad y registro

5.7.1 Control de versiones de criterios utilizados

Objetivo: asegurar que todos los criterios normativos, doctrinales y criterios de verificación empleados estén versionados y sean trazables.

Acciones clave:

- Mantener un repositorio de criterios con control de versiones (p. ej., fecha

de emisión, versión, autor, fuente normativa citada).

- Registrar la versión exacta de cada criterio aplicado en la verificación del IR dentro del expediente.
- Asociar cada decisión normativa a la versión específica de la regla o doctrina utilizada.

Formato recomendado en el expediente:

Sección “Criterios aplicados” con: versión, fuente, fecha, responsable y breve justificación.

5.7.2 Identificación y registro de cambios o actualizaciones en criterios

Objetivo: capturar cualquier modificación de criterios durante la vigencia del expediente.

Acciones clave:

- Crear un registro de cambios con: fecha de cambio, naturaleza del cambio (adición, modificación, retiro), efecto esperado, y persona responsable.
- Vincular el cambio al documento afectado (acta, cálculo, anexos) para facilitar trazabilidad.

Formato recomendado:

Tabla de cambios:

- Fecha

- Cambio efectuado
- Documento afectado
- Motivo
- Responsable
- Impacto previsto

5.7.3 Firma digital y sellos

Objetivo: garantizar integridad, autenticidad y no repudio de los documentos.

Acciones clave:

- Asegurar firma digital del acta de verificación y de los anexos relevantes.
- Incluir sellos o marcas de tiempo en documentos clave (actas, cálculos, anexos).
- Verificar que la cadena de custodia de cada documento esté intacta durante su procesamiento.

Formato recomendado:

- Registro de firmas: documento, firmante, cargo, fecha/hora, método de firma (digital/papel).

5.7.4 Registro de versiones de documentos

Objetivo: mantener control de versiones de todos los documentos del expediente.

Acciones clave:

- Numerar documentos y asignarles versión (p. ej., IR_Acta_v1,

IR_Calculos_v2).

- Incluir una nota de versión en la portada o primera página de cada documento.
- Mantener un índice maestro de versiones vinculando documentos entre sí.

Formato recomendado:

Tabla de versiones:

- Documento
- Versión
- Fecha
- Responsable
- Comentarios

5.7.5 Auditoría interna y trazabilidad

Objetivo: facilitar auditoría interna o externa sobre la trazabilidad de la verificación.

Acciones clave:

- Preparar un resumen de trazabilidad para la auditoría: qué norma se aplicó, quién la interpretó, cuándo se aplicó y qué documentos respaldan.
- Mantener evidencia de las revisiones por pares y de las aprobaciones finales.
- Realizar pruebas de trazabilidad en muestras de expedientes para verificar consistencia.

Formato recomendado:

- Informe de trazabilidad por expediente:
- Documento de referencia
- Normativa citada
- Responsable
- Fecha
- Evidencia de soporte

5.7.6 Requisitos de almacenamiento y retención

Objetivo: asegurar conservación adecuada de la evidencia documental.

Acciones clave:

- Definir plazo de retención de cada tipo de documento (actas, cálculos, anexos, evidencias).
- Especificar formato de almacenamiento (digital y seguro, copias de respaldo, acceso restringido).
- Establecer políticas de acceso y controles de confidencialidad.

Formato recomendado:

- Tabla de retención:
- Documento
- Plazo de retención
- Ubicación
- Responsable de custodia
- Medios de respaldo

Anexo 3: Casos prácticos

Casos prácticos: Renta de 2da categoría por enajenación de inmuebles (Perú)

Caso 1: Enajenación habitual con ganancia de capital

Hechos:

Persona natural residente vende un inmueble por S/ 1,200,000.

Costo de adquisición original: S/ 700,000. Mejora capitalizada: S/ 80,000.

Gastos de formalización y comisiones: S/ 40,000.

No hay otros gastos deducibles aplicables.

Operación realizada en el marco de su actividad profesional inmobiliaria habitual.

Determinación:

Ganancia bruta = precio de venta - costo de adquisición ajustado.

Costo de adquisición ajustado = 700,000 + 80,000 = 780,000.

Ganancia bruta = 1,200,000 - 780,000 = 420,000.

Deducciones permitidas (gastos de formalización y comisiones) = 40,000.

Ganancia neta gravable = 420,000 - 40,000 = 380,000.

Tratamiento IR (2da categoría):

La ganancia neta gravable está sujeta a IR en segunda categoría para el periodo del año de la enajenación.

Tasa aplicable depende del régimen de la persona y de posibles retenciones; en la práctica, podría estar sujeta a retención a la fuente si corresponde y a la escala vigente para rentas de capital.

Notas para notario:

Verificar la procedencia de la ganancia (operación habitual) y la documentación de mejoras y gastos.

Incluir en acta IR el detalle del costo, mejoras y deducciones, con anexos contables que respalden.

Caso 2: Enajenación de un inmueble por inversión ocasional con baja ganancia

Hechos:

Persona natural no residente vende inmueble ubicado en Lima por S/ 900,000.

Costo de adquisición: S/ 850,000. Sin mejoras.

Gastos de formalización: S/ 20,000.

No hay intención de obtener rentas recurrentes en el negocio; operación puede considerarse ocasional.

Determinación:

Ganancia bruta = 900,000 - 850,000 = 50,000.

Deducciones: 20,000.

Ganancia neta gravable = 30,000.

Tratamiento IR (2da categoría):

Si el enajenante es no residente, pueden aplicar reglas especiales: retención en la fuente y/o impuestos según convenio de doble imposición. Debe revisarse si aplica retención en el país de origen o local, y si hay regímenes específicos para no residentes.

Notas para notario:

Confirmar estatus de residente/no residente y posibles retenciones.

Asegurar que el acta IR refleje la ganancia y las deducciones con anexos.

Caso 3: Mejora capitalizable y costo de adquisición histórico

Hechos:

Vendedor es natural residente. Enajena inmueble por S/ 1,500,000.

Costo de adquisición histórico: S/ 1,000,000. Mejora capitalizada: S/ 300,000 (realizada durante la propiedad).

Gastos de venta: S/ 40,000.

Determinación:

Costo de adquisición ajustado = 1,000,000 + 300,000 = 1,300,000.

Ganancia bruta = 1,500,000 - 1,300,000 = 200,000.

Ganancia neta gravable = 200,000 - 40,000 = 160,000.

Tratamiento IR (2da categoría):

Ganancia gravable sujeta a IR. Considerar si corresponde algún ajuste por antigüedad de la inversión o beneficios específicos del régimen.

Notas para notario:

Verificar que la mejora esté debidamente registrada y documentada (facturas, títulos, etc).

Caso 4: enajenación con copropiedad de dos titulares

A continuación presento un caso práctico que contempla una enajenación de bien inmueble en la que participan dos copropietarios (coherente con la determinación de IR de 2da categoría en Perú). Se especifican hechos, tratamiento fiscal, cálculo de la ganancia gravable y consideraciones específicas para la notaría.

Datos del caso

Tipo de operación: Enajenación de bien inmueble en copropiedad

Número de copropietarios: 2 (Propietario A y Propietario B)

Jurisdicción: Perú

Vendedor/personas: Personas naturales residentes (A y B) que son co-titulares del inmueble

Participación en la propiedad: 60% Propietario A, 40% Propietario B

Inmueble: Descripción catastral y ubicación

Precio de venta total: S/ 2,000,000

Costo de adquisición total: S/ 1,200,000

Mejoras capitalizadas: S/ 200,000 (registradas a nombre de ambos copropietarios proporcionalmente)

Gastos de formalización y comisiones: S/ 100,000 (distribuidos entre copropietarios conforme a su participación)

Fecha de transferencia: Año fiscal correspondiente

Régimen de cada copropietario: Ambos naturales residentes, con posibles diferencias en trato según su situación fiscal individual

1) Determinación de la ganancia gravable por cada copropietario

Participación de cada copropietario en la enajenación:

Propietario A: 60% de la ganancia y de la contraprestación

Propietario B: 40% de la ganancia y de la contraprestación

Distribución de la contraprestación (precio de venta):

Propietario A: 60% de S/ 2,000,000 = S/ 1,200,000

Propietario B: 40% de S/ 2,000,000 = S/ 800,000

Costo de adquisición y mejoras asignadas por copropiedad:

Costo de adquisición total: S/ 1,200,000

Propietario A: 60% de 1,200,000 = S/ 720,000

Propietario B: 40% de 1,200,000 = S/ 480,000

Mejoras capitalizadas: S/ 200,000

Propietario A: 60% = S/ 120,000

Propietario B: 40% = S/ 80,000

Gastos de formalización y comisiones (distribuidos por participación):

Total: 100,000

Propietario A: 60% = S/ 60,000

Propietario B: 40% = S/ 40,000

Cálculo de ganancia gravable por copropietario (ganancia bruta menos costos y deducciones):

Propietario A:

Ganancia bruta: $1,200,000 - 720,000 = 480,000$

Deducciones: 60,000 (gastos de formalización)

Ganancia neta gravable A = $480,000 - 60,000 = 420,000$

Propietario B:

Ganancia bruta: $800,000 - 480,000 = 320,000$

Deducciones: 40,000

Ganancia neta gravable B = $320,000 - 40,000 = 280,000$

Notas sobre las mejoras:

Las mejoras capitalizadas se imputan a cada copropietario según su participación.

Si las mejoras no están claramente registradas a nombre de un copropietario específico, se aplica la proporción de copropiedad para efectos de la ganancia gravable.

2) Tratamiento tributario y consideraciones

Sujeto pasivo y participación:

Cada copropietario es sujeto pasivo de IR por la ganancia gravable correspondiente a su cuota de propiedad y a su participación en la enajenación.

En este caso: Propietario A tiene 60% y Propietario B tiene 40%.

Determinación de la ganancia gravable individual:

Cada copropietario calcula su ganancia gravable sobre su participación en la contraprestación, costo de adquisición y mejoras, y deducciones asignadas.

Fórmulas por copropietario:

Ganancia bruta individual = participación en contraprestación – participación en costo de adquisición

Ganancia neta gravable individual = Ganancia bruta individual – participación en gastos deducibles

Aplicando los datos del caso:

Propietario A:

Contraprestación: S/ 1,200,000 (60% de 2,000,000)

Costo de adquisición: S/ 720,000 (60% de 1,200,000)

Mejoras: S/ 120,000 (60% de 200,000)

Gastos de formalización y comisiones: S/ 60,000 (60% de 100,000)

Ganancia bruta A = 1,200,000 – 720,000 = 480,000

Deducciones A (mejoras y gastos deducibles): 120,000 + 60,000 = 180,000

Ganancia neta gravable A = 480,000 – 180,000 = 300,000

Propietario B:

Contraprestación: S/ 800,000 (40% de 2,000,000)

Costo de adquisición: S/ 480,000 (40% de 1,200,000)

Mejoras: S/ 80,000 (40% de 200,000)

Gastos de formalización y comisiones: S/ 40,000 (40% de 100,000)

Ganancia bruta B = $800,000 - 480,000 = 320,000$

Deducciones B: $80,000 + 40,000 = 120,000$

Ganancia neta gravable B = $320,000 - 120,000 = 200,000$

Tratamiento de mejoras y documentación:

Las mejoras capitalizadas deben estar respaldadas por facturas o documentos equivalentes y registradas a nombre de los copropietarios según su participación.

En el acta IR y la escritura, se debe aclarar la distribución de la propiedad y la distribución de la ganancia gravable por copropietario.

Régimen y tasas de IR de Segunda Categoría aplicables:

En Perú, la Renta de Segunda Categoría grava las ganancias de capital de las personas naturales. Las tasas progresivas y posibles retenciones pueden variar según:

Residencia del contribuyente (natural residente).

Régimen tributario aplicable (General, Mype, Régimen Especial, etc.).

Existencia de retenciones aplicadas por la autoridad o por terceros (p. ej., agentes inmovilizados, notarias, bancos) al momento de la transferencia.

En el caso de copropietarios, cada uno debe determinar su IR considerando su cuota de ganancia gravable y su situación fiscal individual (base imponible, deducciones permitidas, tasas aplicables, etc.).

Posibles escenarios fiscales relevantes:

Escenario A: Ambos copropietarios son residentes y tributan de forma individual, aplicando las tasas correspondientes a cada cuota de ganancia gravable.

Escenario B: Uno de los copropietarios tiene un tratamiento especial por regímenes fiscales o exenciones aplicables, lo que podría resultar en diferencias en la retención o en la forma de reporte.

Escenario C: Enajenación en la que una parte del precio o de los gastos está sujeta a retención en la fuente por SUNAT o por un tercero (por ejemplo, la compraventa realizada mediante una intermediación).