



# *Tribunal Fiscal*

Nº 02469-1-2014

EXPEDIENTE Nº : 1932-2012  
INTERESADOS :  
ASUNTO : Impuesto a la Renta – Recuperación de Capital Invertido  
PROCEDENCIA : Lima  
FECHA : Lima, 20 de febrero de 2014

**VISTA** la apelación interpuesta por contra la Resolución de Intendencia Nº 024-024-0011694/SUNAT de 7 de noviembre de 2011, emitida por la Intendencia Lima de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT, que autorizó parcialmente la certificación para efecto de la recuperación de capital invertido.

## **CONSIDERANDO:**

Que los recurrentes manifiestan que cumplieron con presentar a la Administración las transferencias efectuadas desde España hacia su apoderada en Perú para el pago de la alcabala, gastos notariales y registrales, así como todos los pagos realizados en su oportunidad, relacionados con el costo de adquisición del inmueble ubicado en Calle El Montículo Nº 146, Sección Nº 3, UV, 103, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, a efectos de acreditar el monto de inversión que se realizó, y sea reconocido todo el capital invertido para poder realizar la venta del citado inmueble, sin embargo, no se reconoció el importe pagado mediante cheque de gerencia de US\$ 20,000.00 con ocasión del "Contrato de Arras Confirmatorias".

Que agregan que si bien celebraron un contrato preparatorio de arras con el cual informaron a la SUNAT su intención real de contratar, el concepto cancelado por arras confirmatorias no resulta ser un importe recibido por anticipo ni de un pago parcial del futuro contrato de compraventa a celebrarse, dado que dicho importe no tiene la naturaleza de pago respecto de la operación de compraventa, sino el de una garantía otorgada ante el "compromiso de contratar en un futuro", incluso de llegarse a celebrar el contrato de compraventa, quien recibió las arras las deberá devolver o las imputará sobre el crédito, el cual existirá cuando se haya celebrado el contrato de compraventa, por lo que no corresponde aplicar la exclusión contenida en el artículo 57º del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta sobre pagos o abonos anteriores a la emisión del Certificado de Capital Invertido.

Que indican que debe considerarse que las arras son indisponibles y desde un punto de vista contable quien las recibe la registraría como una "cuenta por pagar" como un fondo de terceros o un depósito en garantía.

Que la Administración refiere que los recurrentes exhibieron un Contrato de Arras Confirmatorias suscrito el 1 de setiembre de 2011, que consigna un pago adelantado por el importe de US\$ 20,000.00 dólares americanos que representa el 2.77% (US\$ 18,697.00) del precio de venta pactado en US\$ 675,000.00, por lo que se autorizó la emisión de la certificación de recuperación del capital invertido solo por el monto de US\$ 656,302.00, debido a que el inciso a) del artículo 57º del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta señala que no procede la deducción del capital invertido conforme al inciso g) del artículo 76º de la Ley, respecto de los pagos o abonos anteriores a la expedición de la certificación por la SUNAT.

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 163º del Texto Único Ordenado del Código Tributario aprobado por Decreto Supremo Nº 135-99-EF, modificado por Decreto Legislativo Nº 981, las resoluciones que resuelven las solicitudes no contenciosas vinculadas a la determinación de la obligación tributaria, como la solicitud de certificación para efecto de la recuperación del capital invertido, serán apelables ante el Tribunal Fiscal, con excepción de las que resuelvan las solicitudes de devolución, las que serán reclamables.

Que el inciso a) del artículo 9º del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta aprobado por Decreto Supremo Nº 179-2004-EF dispone que en general y cualquiera sea la nacionalidad o domicilio de



# *Tribunal Fiscal*

Nº 02469-1-2014

las partes que intervengan en las operaciones y el lugar de celebración o cumplimiento de los contratos, se considera rentas de fuente peruana, las producidas por predios y los derechos relativos a los mismos, incluyendo las que provienen de su enajenación, cuando los predios estén situados en el territorio de la República.

Que conforme con lo dispuesto por el inciso g) del artículo 76° de la Ley del Impuesto a la Renta, las personas o entidades que paguen o acrediten a beneficiarios no domiciliados rentas de fuente peruana de cualquier naturaleza, deberán retener y abonar al fisco con carácter definitivo dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual, los impuestos a que se refieren los artículos 54° y 56° de dicha ley, según sea el caso, agregando que para los efectos de la retención establecida, se considera renta neta, sin admitir prueba en contrario, el importe que resulte de deducir la recuperación del capital invertido, en los casos de rentas no comprendidas en los incisos anteriores, provenientes de la enajenación de bienes o derechos o de la explotación de bienes que sufran desgaste, y que la deducción del capital invertido se efectuará con arreglo a las normas que a tal efecto establecerá el reglamento.

Que de acuerdo con el inciso a) del artículo 57° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta aprobado por Decreto Supremo N° 122-94-EF, modificado por Decreto Supremo N° 062-2006-EF, se entenderá por recuperación del capital invertido para efecto de aplicar lo dispuesto por el inciso g) del artículo 76° de la citada ley, tratándose de la enajenación de bienes o derechos, el costo computable que se determinará de conformidad con lo establecido por los artículos 20° y 21° de la mencionada ley y el artículo 11° de su reglamento.

Que asimismo, el referido inciso señala que la SUNAT con la información proporcionada sobre los bienes o derechos que se enajenen o se fueran a enajenar, emitirá una certificación dentro de los 30 días de presentada la solicitud, vencido el cual sin que se hubiera pronunciado sobre aquélla, la certificación se entenderá otorgada en los términos expresados por el contribuyente; si la certificación hubiere sido solicitada antes de la enajenación, tendrá validez por un plazo de 45 días calendario desde su emisión y en tanto, a la fecha de enajenación, no varíe el costo computable del bien o derecho; en caso a la fecha de la enajenación varíe el costo computable a que se refiere el acápite anterior, se deberá requerir la emisión de un nuevo certificado, excepto en los supuestos en que la variación se deba a diferencias de cambio de moneda extranjera, en cuyo caso procederá la actualización por parte del enajenante a dicha fecha; agrega que no procederá la deducción del capital invertido, respecto de los pagos o abonos anteriores a la expedición de la certificación por la SUNAT.

Que de conformidad con el inciso a) del numeral 21.1 del artículo 21° de la referida ley, tratándose de la enajenación, redención o rescate cuando corresponda, si el inmueble ha sido adquirido a título oneroso por una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal (acápite a.1), el costo computable será el valor de adquisición o construcción reajustado por los índices de corrección monetaria que establece el Ministerio de Economía y Finanzas en base a los Índices de Precios al por Mayor proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

Que según el criterio recogido en la Resolución N° 04078-1-2007, de acuerdo con lo establecido por el inciso a) del artículo 57° del mencionado reglamento, el único caso en que no procede la deducción del capital invertido es cuando se hubiesen efectuado los pagos o abonos antes de la expedición de la certificación por la SUNAT, mas no cuando la enajenación se hubiese efectuado antes de la referida certificación y no se hubiese efectuado pago alguno.

Que de otro lado, el inciso a) del artículo 61° de la anotada ley establece que para efectos de la determinación del Impuesto a la Renta, las operaciones en moneda extranjera se contabilizarán al tipo de cambio vigente a la fecha de la operación.

Que de lo expuesto se tiene que en el caso de la enajenación de inmuebles adquiridos a título oneroso, el costo computable corresponderá al valor de su adquisición, el que deberá ser reajustado por los índices de corrección monetaria establecidos por el Ministerio de Economía y Finanzas, y que a efectos de la



# *Tribunal Fiscal*

Nº 02469-1-2014

determinación de este último (índice), se deberá tener en consideración el año en que se adquirió el inmueble.

Que de autos se advierte que con fecha 30 de setiembre de 2011 (fojas 101 a 104), los recurrentes presentaron la solicitud de emisión de la certificación para efectos de la recuperación del capital invertido en relación con la venta del inmueble ubicado en Calle El Montículo Nº 146, Sección Nº 3, Unidad 103, La Planicie, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral Nº 11044989 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima (fojas 101 a 104), por la suma de US\$ 675,000.00, sustentándose en los pagos efectuados por los montos ascendentes a US\$ 40,000.00, US\$ 129,000.00 y US\$ 506,000.00, efectuados al anterior propietario de dicho inmueble con motivo de su adquisición (foja 101).

Que mediante Carta Nº 110023308191-01 SUNAT (foja 68) y Requerimiento Nº 0222110006833 (fojas 72 a 74), notificados el 21 de octubre de 2011 (fojas 69 y 72), la Administración requirió a los recurrentes, entre otros, documentación sustentatoria que acreditara la generación de rentas comprendidas en el inciso g) del artículo 76º de la Ley del Impuesto a la Renta, relacionada a la citada solicitud, documentación sustentatoria vinculada al costo incurrido por la adquisición de bienes y/o derechos que sustentaban el capital invertido según su solicitud, entre la que cita extractos de cuentas corrientes bancarias que acrediten el pago y otros, documentos y/o comprobantes que sustentaran las operaciones de ingresos y egresos de caja y bancos por el período requerido.

Que en el Resultado del Requerimiento Nº 0222110006833, notificado el 3 de noviembre de 2011 (fojas 112 y 113), la Administración dejó constancia de la copia del Testimonio de la Escritura Pública Nº 8207-10 de fecha 15 de diciembre de 2010, mediante la que los recurrentes adquirieron del anterior propietario el inmueble ubicado en Calle El Montículo Nº 146, Sección Nº 3, Unidad 103, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral Nº 11044989 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima (fojas 38 a 43), por el importe de US\$ 675,000.00<sup>1</sup>, siendo inscrita dicha escritura en la aludida partida (foja 90).

Que asimismo, se dejó constancia en el citado requerimiento que los recurrentes proporcionaron copia de la Partida Registral Nº 12718234 de la Zona Registral Nº IX, Sede Lima de la Oficina Registral Lima (fojas 98 y 99), correspondiente a la inscripción de la Escritura Pública de 29 de agosto de 2011, según la cual los recurrentes otorgan poder amplio y especial a favor de doña \_\_\_\_\_ para que en su sola representación y a sola firma celebre y suscriba contratos preparatorios o definitivos de compraventa relacionados con el inmueble materia de autos, con pago de precio total o parcial por la transferencia de propiedad de dicho inmueble, facultándose también a la apoderada a recibir el precio por la compraventa ya sea en efectivo, cheque, abono en cuenta o cualquier modalidad que estime conveniente y si este fuese a través de cheque a cobrarlo y/o hacerlo efectivo, entre otras facultades (fojas 92 a 97).

Que se añadió que la apoderada de los recurrentes exhibió copia del Contrato de Arras Confirmatorias de fecha 1 de setiembre de 2011 (fojas 44 a 46), correspondiente a la venta del inmueble materia de autos, consignándose como propietarios a \_\_\_\_\_ y como compradores a \_\_\_\_\_ y como importe de arras a US\$ 20,000.00 que se descontará del precio de venta total pactado.

Que al respecto el artículo 1414º del Código Civil señala que por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

Que conforme lo ha definido la doctrina, la promesa o compromiso de contratar "es un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir consecuencias para un momento posterior, pero dejando ya

<sup>1</sup> Sustentados mediante Cheques de Gerencia del Banco Continental Nº 00006569-8-011-188-0900000026-06 (US\$ 40,000.00), 00006648-0-011-188-0900000026-06 (US\$ 129,000.00), y 00022849-4-011-727-0900000025-58 (US\$ 506,000.00) de fojas 53 a 55.



# Tribunal Fiscal

Nº 02469-1-2014

*en pie un compromiso*<sup>2</sup>; o *“un contrato por el cual una parte se obliga frente a la otra, o ambas se obligan recíprocamente, a celebrar en el futuro otro contrato, cuyos elementos, por lo menos esenciales, se especifican.”*<sup>3</sup>

Que según el criterio establecido por la Resolución del Tribunal Fiscal Nº 01523-4-2008, la promesa de contratar regulada en el artículo 1414° del Código Civil tiene una finalidad distinta respecto del contrato final de compraventa, pues una de las partes se obliga a comprar o vender en el futuro alguna cosa a la otra parte a cambio de un precio y en un plazo determinado, siendo solo una manera de asegurar la celebración del contrato definitivo.

Que el artículo 1415° del mencionado código establece que el compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

Que en la Resolución Nº 15629-11-2010, se estableció que no se produciría la transferencia de propiedad del inmueble con la celebración de un contrato preparatorio sino con el definitivo.

Que de acuerdo con lo regulado por el artículo 168° del Código Civil, el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe, de lo que se desprende que independientemente del nombre que le den las partes al acto que celebran, interesa el contenido del mismo y la real voluntad que en dicho momento éstas hayan tenido.

Que asimismo, el artículo 1529° del citado código establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Que según el artículo 1477° del Código Civil, la entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato; en caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación.

Que de la revisión del referido “Contrato de Arras Confirmatorias” de 1 de setiembre de 2011, en su Cláusula Segunda se observa que los vendedores<sup>4</sup>, representados por la señora

y los compradores se obligan a celebrar en el futuro y luego de cumplidas las condiciones señaladas en el contrato, un contrato de compraventa sobre el inmueble mencionado, en los mismos términos y condiciones previstos en este contrato, añadiéndose en su Cláusula Tercera que los compradores, por el presente documento y en reconocimiento de su intención futura a contratar, hacen entrega de una suma ascendente a US\$ 20,000.00, mediante Cheque de Gerencia Nº 071630610-002-193-0000000222, del Banco de Crédito del Perú a nombre de la apoderada de los vendedores, la cual declara su conformidad<sup>5</sup>, indicándose que dicho importe se descontará del precio de venta pactado<sup>6</sup>.

Que el mencionado contrato agrega en su Clausula Cuarta que el precio de venta del contrato de compraventa a ser celebrado ascenderá a la suma de US\$ 720,000.00, el cual será pagado de la siguiente forma: *“Vencidos los plazos y condiciones señalados en el presente contrato para la celebración del contrato definitivo, se imputará el importe recibido por concepto de arras confirmatorias al precio pactado. El saldo ascendente a la suma de US\$ 700,000.00 dólares americanos será pagado mediante un cheque de gerencia a ser emitido por un Banco de primer orden, a favor de los vendedores, entregado bajo fe notarial, a la firma de la respectiva Escritura Pública. (...)”*.

Que asimismo, en su Cláusula Octava se estableció que queda *“...claramente establecido el carácter penal del presente contrato de Arras Confirmatorias, es decir que, de conformidad con lo establecido por el artículo 1478 del Código Civil, si LOS VENEDORES se desistieran de la venta por causas imputables*

<sup>2</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo I, Gaceta Jurídica, Segunda Edición 2000, Pág. 204.

<sup>3</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Ibid. Pág. 51.

<sup>4</sup> propietarios del bien inmueble.

<sup>5</sup> Cabe indicar que la copia de dicho medio de pago se aprecia a foja 47.

<sup>6</sup> Adicionalmente se agrega que los vendedores y los compradores aceptan que el cheque de gerencia sea emitido a nombre de la señora



## *Tribunal Fiscal*

Nº 02469-1-2014

*directamente a su voluntad deberán devolver a LOS COMPRADORES las arras dobladas el mismo día de su desistimiento, si LOS COMPRADORES se desistieran de la compra o no cumplieran con los plazos estipulados en este contrato, para el pago del precio pactado y/o no suscribieran la Escritura Pública que este documento genere, LOS VENEDORES se quedarán con el íntegro del monto entregado en calidad de Arras.”.*

Que en ese sentido, del mencionado contrato se aprecia la existencia de un contrato preparatorio y no de un contrato definitivo, siendo que el importe entregado a los recurrentes tenía la calidad de arras, esto es, de garantía y no la calidad de pago del precio por la venta del inmueble, venta que aún no se había producido.

Que asimismo, se entiende que las arras confirmatorias en este contrato únicamente refuerzan su ejecución, y no podría considerarse, por lo tanto, como un pago anticipado del precio de venta que será pactado en el contrato definitivo de compraventa.

Que teniendo en cuenta lo señalado, resulta pertinente precisar que si bien el monto entregado por arras confirmatorias no califica como un pago efectuado, debe precisarse si éste califica como un abono efectuado con anterioridad a la emisión de la certificación solicitada.

Que al respecto conviene indicar que el abono debe entenderse como un medio de extinción de un crédito generado, como por ejemplo, podría ser la entrega de dinero producto de un pago anticipado o una compensación, pero éstos siempre efectuados como contraprestación por la venta del bien, en ese sentido, el pago efectuado en calidad de arras en el caso de autos, tampoco puede considerarse como un abono.

Que el hecho de haberse pactado que una vez efectuado el contrato de compra venta, el dinero entregado en arras se imputará al precio de venta, no desvirtúa lo señalado, sino que por el contrario, tal dinero sólo será abono respecto de la operación de venta cuanto esta última ocurra, no siendo razonable que cualquier entrega de dinero entre las partes por cualquier causa pudiese ocasionar el desconocimiento del costo computable en proporción a tal entrega.

Que en consecuencia, corresponde que la Administración considere como costo computable para efectos de la emisión del certificado solicitado, el importe de US\$ 675,000.00, por lo que debe revocarse en este extremo la resolución apelada.

Que siendo que el monto a certificar se ha determinado en moneda extranjera, resulta arreglado a derecho, para determinar su costo computable, hacer la conversión a moneda nacional, aplicando para tal efecto el tipo de cambio vigente a la fecha de la operación de compra de tal inmueble (15 de diciembre de 2010), en tal sentido, no procedía que la Administración aplicara el tipo de cambio vigente al 4 de noviembre de 2011, por lo cual corresponde revocar<sup>7</sup> en este extremo la apelada, debiendo la Administración proceder conforme a lo expuesto en el presente considerando.

Que en cuanto al argumento de los recurrentes referido a que debió tomarse en cuenta para la emisión de la certificación solicitada el pago por Impuesto de Alcabala, derechos notariales y derechos registrales, cabe indicar que de la solicitud presentada se aprecia que el importe solicitado asciende a US\$ 675,000.00, el que coincide con los pagos efectuados por los recurrentes al anterior propietario del inmueble materia de autos por su adquisición, por lo que lo alegado al respecto carece de sustento.

Que estando al sentido del fallo, resulta irrelevante emitir pronunciamiento respecto de los demás argumentos expuestos por los recurrentes.

Con los vocales Zúñiga Dulanto, Ramírez Mío, e interviniendo como ponente el vocal Ezeta Carpio y con su voto discrepante en parte.

<sup>7</sup> Criterio similar recogido en la Resolución Nº 02725-4-2013.



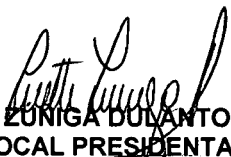
# *Tribunal Fiscal*

Nº 02469-1-2014


**RESUELVE:**

**REVOCAR** la Resolución de Intendencia Nº 024-024-0011694/SUNAT de 7 de noviembre de 2011, debiendo la Administración proceder conforme a lo expuesto en la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y remítase a la SUNAT, para sus efectos.

  
ZÚNIGA DULANTO  
VOCAL PRESIDENTA

  
RAMÍREZ MÍO  
VOCAL

  
Huertas Valladares  
Secretaria Relatora (e)  
EC/HV/GQ/rmh.



# *Tribunal Fiscal*

Nº 02469-1-2014

## **VOTO DISCREPANTE EN PARTE DEL VOCAL EZETA CARPIO**

De acuerdo con lo dispuesto por el inciso g) del artículo 76° del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta aprobado por Decreto Supremo Nº 179-2004-EF, las personas o entidades que paguen o acrediten a beneficiarios no domiciliados rentas de fuente peruana de cualquier naturaleza deberán retener y abonar al fisco con carácter definitivo dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual, los impuestos a que se refieren los artículos 54° y 56° de dicha ley, según sea el caso, agregando que para los efectos de la retención establecida, se considera renta neta, sin admitir prueba en contrario, el importe que resulte de deducir la recuperación del capital invertido, en los casos de rentas no comprendidas en los incisos anteriores, provenientes de la enajenación de bienes o derechos o de la explotación de bienes que sufran desgaste, y que la deducción del capital invertido se efectuará con arreglo a la normas que a tal efecto establecerá el reglamento.

Conforme con el inciso a) del artículo 57° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta aprobado por Decreto Supremo Nº 122-94-EF, modificado por Decreto Supremo Nº 062-2006-EF, se entenderá por recuperación del capital invertido para efecto de aplicar lo dispuesto por el inciso g) del artículo 76° de la citada ley, tratándose de la enajenación de bienes o derechos, el costo computable que se determinará de conformidad con lo establecido por los artículos 20° y 21° de la mencionada ley y el artículo 11° de su reglamento.

Asimismo, el referido inciso señala que la SUNAT con la información proporcionada sobre los bienes o derechos que se enajenen o se fueran a enajenar, emitirá una certificación dentro de los 30 días de presentada la solicitud, vencido el cual sin que se hubiera pronunciado sobre aquella, la certificación se entenderá otorgada en los términos expresados por el contribuyente; si la certificación hubiere sido solicitada antes de la enajenación, tendrá validez por un plazo de 45 días calendario desde su emisión y en tanto, a la fecha de enajenación, no varíe el costo computable del bien o derecho; en caso a la fecha de la enajenación varíe el costo computable a que se refiere el acápite anterior, se deberá requerir la emisión de un nuevo certificado, excepto en los supuestos en que la variación se deba a diferencias de cambio de moneda extranjera, en cuyo caso procederá la actualización por parte del enajenante a dicha fecha.

El penúltimo párrafo de dicho inciso agrega que no procederá la deducción del capital invertido, respecto de los pagos o abonos anteriores a la expedición de la certificación por la SUNAT.

En el presente caso, en lo que concierne a la deducción efectuada por la Administración en aplicación del porcentaje determinado respecto al precio pagado en la venta del inmueble producto del importe por arras entregado a los recurrentes ascendente a US\$ 20,000.00, según Contrato de Arras Confirmatorias<sup>8</sup>, antes de la emisión del certificado de capital invertido, siendo el importe a certificar de US\$ 656,302.50 dólares americanos, mi voto es porque se confirme la apelada en este extremo, pues si bien dicha entrega por arras no califica como un pago efectuado debido a que aún no se generó un crédito por la compraventa definitiva del inmueble materia de autos, éste debe entenderse como un abono efectuado con anterioridad a la emisión de la certificación solicitada.

En ese sentido, resulta pertinente determinar qué debe entenderse como "abono", puesto que el Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta no ha establecido un concepto al respecto; dicho término, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, quiere decir "*acción o efecto de abonar, fianza, seguridad, garantía, cada uno de los pagos parciales de un préstamo o una compra a plazos recién fabricados*", mientras que el término "abonar" significa "*tomar en cuenta un pago*".

<sup>8</sup> Monto proveniente de aplicar el 2,77% al valor total del inmueble según lo antes expuesto, toda vez que se efectuó un pago parcial anterior a la certificación correspondiente a US\$ 20,000.00, según contrato de arras confirmatorias, en relación al precio pactado de US\$ 720,000.00, por concepto de la compraventa.



## *Tribunal Fiscal*

Nº 02469-1-2014

Cabe indicar que el concepto descrito en el considerando precedente resulta razonable con el sentido del penúltimo párrafo del inciso a) del artículo 57º del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, puesto que dicha norma pretende evitar que a través de entregas de dinero que no tengan la naturaleza de pago por una obligación, se eviten realizar las retenciones correspondientes al Impuesto a la Renta para el caso de no domiciliados, ya que, para el presente caso, al no existir una norma que establezca un monto límite por arras, éstas pueden pactarse por un monto casi similar al precio de venta, y debido a su naturaleza de arras no pueda efectuarse la retención al momento de la imputación como pago, puesto que dicho importe de dinero no se encontraría fácticamente a disposición de los compradores.

En el Contrato de Arras Confirmatorias de fecha 1 de setiembre de 2011, en su Cláusula Tercera se señala que el citado pago de US\$ 20,000.00 por arras se imputará al precio de venta pactado, que se estableció en US\$ 720,000.00 en el contrato de compraventa a celebrarse sobre el inmueble mencionado, en ese sentido, dicho pago resulta siendo un abono respecto del precio total de venta del inmueble, por lo que, teniendo en cuenta que del análisis de las citadas normas se desprende que la recuperación del capital invertido constituye una deducción permitida por ley a fin de establecer la renta neta de los sujetos no domiciliados, resulta procedente la aplicación de lo dispuesto por el penúltimo párrafo del inciso a) del artículo 57º del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, en virtud del cual no procede la deducción del capital invertido conforme al inciso g) del artículo 76º de la ley, respecto de los pagos o abonos anteriores a la expedición de la certificación por la SUNAT.

En ese sentido, de conformidad con lo expuesto, el valor del inmueble que podía ser deducible contra el Impuesto a la Renta, asciende al importe de US\$ 675,000.00, correspondiente al valor total del inmueble según la Escritura Pública Nº 8207-10 de fecha 15 de diciembre de 2010 (fojas 38 a 43), menos el importe correspondiente a la aplicación del porcentaje determinado respecto al precio pagado en la venta del inmueble, antes de la emisión del certificado de capital invertido, siendo el importe a certificar de US\$ 656,302.50, por lo que en este extremo corresponde confirmar la resolución apelada.

En lo demás que contiene la resolución, manifiesto mi conformidad con el voto en mayoría.

**EZETA CARPIO  
VOCAL**

**Huertas Valladares**  
Secretaria Relatora (e)  
EC/HV/CN/rmh.