

**UNIVERSIDAD RICARDO PALMA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**



**TESIS**

**EL ANTICIPO DE CLIENTE EN LA VENTA DE INMUEBLES FUTUROS Y SU  
APLICACIÓN TRIBUTARIA EN LA EMPRESA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E  
INMOBILIARIA PIONERO CUATRO SAC - PERIODO 2017**

**PRESENTADO POR LA BACHILLER:**

**ROSA MERCEDES HUAMÁN BALDEÓN**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**CONTADOR PÚBLICO**

**LIMA, PERÚ**

**2018**

## **DEDICATORIA**

A mis padres Esperanza y Ruperto por todo el apoyo que han brindado durante el camino que he recorrido hasta llegar a este momento.

A mi novio Carlos por ser un apoyo incondicional en lograr mis objetivos y ser uno de mis pilares para conseguir el éxito profesional.

A mí querida familia por darme el valor de continuar, a pesar de que no ha sido fácil el camino para continuar con la culminación de este trabajo.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por darme el valor de continuar con mis metas y lograr uno de mis objetivos trazados.

A mis padres Esperanza y Ruperto por dar todo lo mejor de ellos para lograr mis objetivos, por sus consejos que me sirvieron para lograr continuar con mi carrera.

A mi novio Carlos por ser una fuente de inspiración y sus buenos consejos que me motivaron continuar a pesar de no ser fácil el camino.

A mí querida familia por todos sus buenos consejos que me dieron a lo largo de mi camino profesional.

A mi profesora Teresa por su perseverancia en lograr que culminemos de manera satisfactoria nuestro proyecto de tesis.

Al grupo inmobiliario Pionero por darme las facilidades de información para la presentación de mi tesis.

## PRÓLOGO

La actividad inmobiliaria en el Perú en la última década ha mostrado un gran crecimiento debido a la inversión en proyectos inmobiliarios de vivienda, debido a la demanda existente de viviendas con mayor énfasis en el departamento de Lima.

Esto ha llevado que el sector inmobiliario desee invertir en proyectos inmobiliarios, la venta de estos proyectos en muchos casos se aplica desde antes de finalizar su construcción, a este proceso se le conoce como venta de bienes inmuebles futuros o venta en planos, es importante señalar que la realización de estas ventas para la Administración Tributaria es contemplada bajo el marco del reconocimiento de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con Clientes.

En ese contexto, y debido a la importancia del crecimiento en dicho sector, en esta tesis de investigación se estudian las incidencias en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto General a las Ventas, Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central (detracciones).

El desarrollo de trabajo de investigación tiene como título “El anticipo de cliente en la venta de inmuebles futuros y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017”, este tema fue elegido para dar a conocer la correcta aplicación del reconocimiento de los ingresos por ventas de inmuebles que aún no existen o se encuentran en etapa de construcción.

El objetivo principal se orientará en analizar los anticipos recibidos de los clientes en la venta de inmuebles futuros y su aplicación tributaria que la regula.

El trabajo desarrollado comprende de seis capítulos:

**EN EL PRIMER CAPÍTULO**, se ha considerado la problemática de la investigación, la cual nos permitió conocer la situación real; asimismo se planteó los problemas principales y secundarios; se indicaron los objetivos de la investigación, para luego exponer los motivos que justificaron la realización de este estudio y su importancia; además de las limitaciones que se encontraron en el proceso de la investigación y su viabilidad del estudio.

**EN EL SEGUNDO CAPÍTULO**, se abordó el marco teórico, en el cual se desarrollaron los antecedentes de la investigación, el marco histórico, la base legal que se apoya la investigación y algunos conceptos utilizados en el desarrollo de la tesis, como el marco conceptual.

**EN EL TERCER CAPÍTULO**, se desarrolló la formulación de la hipótesis de investigación, hipótesis general y las hipótesis específicas.

**EN EL CUARTO CAPÍTULO**, se describe el marco metodológico y se detalla el método de investigación, diseño, población y muestra, técnicas e instrumentos y proceso de recolección de datos.

**EN EL QUINTO CAPÍTULO**, se presenta los resultados obtenidos de la encuesta donde se precisa la presentación y análisis de los resultados y el análisis e interpretación de los resultados, así como también la contratación de las hipótesis.

Se encuentra al final la discusión, conclusiones y recomendaciones. Y finalmente las referencias bibliográficas y apéndice.

Esperando que la presente tesis haya cumplido con los criterios establecidos por la Universidad Ricardo Palma y sirva de motivación para posteriores investigaciones.

**ÍNDICE**

<b>DEDICATORIA</b>	ii
<b>AGRADECIMIENTO</b>	iii
<b>PROLOGO</b>	iv
<b>INDICE</b>	vi
<b>LISTA DE TABLAS</b>	x
<b>LISTA DE FIGURAS</b>	xiii
<b>RESUMEN</b>	xv
<b>ABSTRACT</b>	xvii
<b>CAPÍTULO I</b>	1
1. Planteamiento del estudio	1
1.1. Descripción de la realidad problemática	1
1.2. Formulación del problema	7
1.2.1. Problema principal	7
1.2.2. Problemas secundarios	7
1.3. Objetivos de la investigación	8
1.3.1. Objetivo principal	8
1.3.2. Objetivos secundarios	8

1.4. Delimitación de la investigación	9
1.4.1. Delimitación Temporal	9
1.4.2. Delimitación Espacial	9
1.4.3. Delimitación Social	9
1.4.4. Delimitación Conceptual	9
1.5. Justificación e implementación de la investigación	10
1.6. Limitaciones de la investigación	11
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>12</b>
2. Marco teórico y conceptual	12
2.1. Antecedentes de la investigación	12
2.2. Marco histórico	17
2.2.1. Mercados de Primera y Segunda Vivienda	20
2.2.2. La evasión de Impuestos	20
2.2.3. Lavado de Activos	20
2.3. Marco Teórico	22
2.3.1. Tratamiento Tributario del IGV en la primera Venta de Bien Inmueble	22
2.3.2. Interpretación de la Normativa del IGV aplicable	23
2.3.2.1 Interpretación adoptada por Sunat	23

2.3.2.2 Interpretación del Tribunal Fiscal	24
2.3.3. Impuesto a la Renta	27
2.3.4. Comprobantes de pago	29
2.4. Marco Legal y Normativo	29
2.5. Marco conceptual	43
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>48</b>
3. Hipótesis de la investigación	48
3.1. Hipótesis General	48
3.2. Hipótesis Específica	48
3.3. Operacionalización de Variables	49
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>50</b>
4. Método De Investigación	50
4.1 Tipo y Método de investigación	50
4.2 Diseño de la investigación	51
4.3 Población y Muestra de la Investigación	52
4.4 Técnicas de recolección de datos	53
4.5 Técnicas de procesamiento y análisis de datos	54
4.6 Procedimiento y recolección de datos	54

<b>CAPÍTULO V</b>	55
5. Resultados Obtenidos	55
5.1 Presentación y análisis de los resultados	55
5.2 Análisis y descripción de los Resultado	59
5.3 Prueba de Hipótesis	72
5.4 Caso práctico	76
<b>CAPÍTULO VI</b>	111
6.1 Conclusiones	111
6.2 Recomendaciones	112
<b>REFERENCIAS</b>	113
<b>APÉNDICES</b>	
Apéndice 1 Matriz de Consistencia	117
Apéndice 2 Notas Contable al 31 de diciembre de 2017	118
Apéndice 3 Notas Contable al 31 de mayo de 2018	119
Apéndice 4 Forecast del proyecto	120
Apéndice 5 Línea de Crédito aprobada por el BCP	121
Apéndice 6 Informe Sunat N° 039-2014	122
Apéndice 7 Informe Sunat N° 068-2014	123
Apéndice 8 Cuestionario	124

**LISTA DE TABLAS**

Tabla 1. Proceso de Obligaciones que se satisfacen en un momento	3
Tabla 2. Dimensiones e indicadores de la Variable Independiente	47
Tabla 3. Dimensiones e indicadores de la Variable Dependiente	47
Tabla 4. Preguntas de Cuestionario por cada Dimensión	54
Tabla 5. Análisis Pregunta 01	57
Tabla 6. Análisis Pregunta 02	58
Tabla 7. Análisis Pregunta 03	58
Tabla 8. Análisis Pregunta 04	59
Tabla 9. Análisis Pregunta 05	59
Tabla 10. Análisis Pregunta 06	60
Tabla 11. Análisis Pregunta 07	60
Tabla 12. Análisis Pregunta 08	61
Tabla 13. Análisis Pregunta 09	61
Tabla 14. Análisis Pregunta 10	62

Tabla 15. Análisis Pregunta 11	62
Tabla 16. Análisis Pregunta 12	63
Tabla 17. Análisis Pregunta 13	63
Tabla 18. Análisis Pregunta 14	64
Tabla 19. Análisis Pregunta 15	64
Tabla 20. Análisis Pregunta 16	65
Tabla 21. Análisis Pregunta 17	65
Tabla 22. Análisis Pregunta 18	66
Tabla 23. Análisis Pregunta 19	66
Tabla 24. Análisis Pregunta 20	67
Tabla 25. Análisis Pregunta 21	67
Tabla 26. Análisis Pregunta 22	68
Tabla 27. Análisis Pregunta 23	68
Tabla 28. Análisis Pregunta 24	69
Tabla 29. Análisis Pregunta 25	69

Tabla 30. Resultados de prueba de Hipótesis	72
Tabla 31. Estado de Situación Financiera Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de diciembre de 2017	103
Tabla 32. Estado de Resultados Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de diciembre de 2017	104
Tabla 34. Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de diciembre de 2017	105
Tabla 35. Utilidad por Acción Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de diciembre de 2017	106
Tabla 36. Estado de Situación Financiera Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de mayo de 2018	107
Tabla 37. Estado de Resultados Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de mayo de 2018	108
Tabla 36. Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de mayo de 2018	109
Tabla 38. Utilidad por Acción Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC al 31 de mayo de 2018	110

**LISTA DE FIGURAS**

Figura 1. Reconocimiento del Bono del Buen pagador	17
Figura 2. Evolución de las ventas de departamentos 2008-2017	19
Figura 3. Evolución de los reportes por Lavado de Activo 2007-2017	21
Figura 4. Gráfico Pregunta 01	57
Figura 5. Gráfico Pregunta 02	58
Figura 6. Gráfico Pregunta 03	58
Figura 7. Gráfico Pregunta 04	59
Figura 8. Gráfico Pregunta 05	59
Figura 9. Gráfico Pregunta 06	60
Figura 10. Gráfico Pregunta 07	60
Figura 11. Gráfico Pregunta 08	61
Figura 12. Gráfico Pregunta 09	61
Figura 13. Gráfico Pregunta 10	62
Figura 14. Gráfico Pregunta 11	62
Figura 15. Gráfico Pregunta 12	63
Figura 16. Gráfico Pregunta 13	63
Figura 17. Gráfico Pregunta 14	64
Figura 18. Gráfico Pregunta 15	64
Figura 19. Gráfico Pregunta 16	65
Figura 20. Gráfico Pregunta 17	65
Figura 21. Gráfico Pregunta 18	66

Figura 22. Gráfico Pregunta 19	66
Figura 23. Gráfico Pregunta 20	67
Figura 24. Gráfico Pregunta 21	67
Figura 25. Gráfico Pregunta 22	68
Figura 26. Gráfico Pregunta 23	68
Figura 27. Gráfico Pregunta 24	69
Figura 28. Gráfico Pregunta 25	69

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación busca dar a conocer la importancia de las Normas Tributarias en la aplicación de las ventas de bienes inmuebles futuros en el sector inmobiliario, así como la aplicación del párrafo N° 38 de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017. De acuerdo con el problema planteado, la falta de desconocimiento o de la correcta interpretación de las normas tributarias, han originado que las transacciones contables originen contingencias tributarias. Asimismo, busca dar a conocer la determinación de los cálculos de los tributos como es el caso del Impuesto General a las Ventas y el Impuesto a la Renta.

El objetivo del presente trabajo es demostrar que los anticipos recibidos de los clientes por la venta de inmuebles futuros o que aún no existen inciden en la aplicación de los tributos, esto con lleva a que el personal debe tener conocimiento de las leyes que rigen a este sector, con la finalidad de no realizar pagos indebidos y evitar una sanción fiscal por la Administración Tributaria.

La presente tesis, fue desarrollada del tipo no experimental, descriptiva y de corte transversal, para analizar los problemas encontrados y determinar las principales causas que lo originan, así como la asociación que existe entre las variables de estudio, las cuales son Anticipo de Clientes y la Aplicación Tributaria. La población fue representada por 50 empleados del área de contabilidad, finanzas y administración que laboran en empresas cuya actividad comercial es el desarrollo inmobiliario en general, incluyendo a la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro S.A.C., de los cuales se escogió una muestra de 50 empleados del área de contabilidad, finanzas y administración a los cuales se consideró como

fueron consultadas como fuentes secundarias, como libros especializados, tesis y fuentes electrónicas. El instrumento de investigación que se utilizó es el cuestionario, compuesto por 25 preguntas basadas en las variables, las mismas que fueron analizadas en la interpretación de resultados.

Como conclusión, la correcta aplicación de los tributos y de las normas internacionales de información financiera en los anticipos recibidos por los clientes es importantísima que el área de contabilidad conozca de ellos para evitar en futuro sanciones tributarias.

Palabras Claves: Anticipo de clientes y aplicación tributaria.

## ABSTRACT

This research work seeks to raise awareness of the importance of the Tax Standards in the application of sales of future real estate in the real estate sector as well as the application of paragraph No. 38 of IFRS 15 Revenue from Ordinary Activities from Contracts with Customers in the company Constructor e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC during the 2017 period. According to the problem posed, the lack of ignorance or the correct interpretation of the tax rules, have caused that the accounting transactions originate tax contingencies. It also seeks to make known the determination of tax calculations, as is the case of the General Tax on Sales and Income Tax.

The objective of this paper is to demonstrate that advances received from customers for the sale of future real estate or that do not yet exist affect the application of taxes, this leads to the fact that personnel must have knowledge of the laws that govern this sector, in order not to make undue payments and avoid a tax penalty by the Tax Administration.

The present thesis was developed of the non-experimental, descriptive and cross-sectional type, to analyze the problems encountered and determine the main causes that originate it, as well as the association that exists between the study variables, which are Advance of Clients and the Tax Application. The population was represented by 50 employees in the area of accounting, finance and administration who work in companies whose commercial activity is real estate development in general, including the company Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC, of which a sample of 50 employees was chosen from the area of accounting, finance and administration to which it was considered as the main source, likewise secondary sources were consulted, such as specialized books, theses and electronic sources. The research instrument that was used is the questionnaire, composed of 25 questions based on the variables, which were analyzed in the interpretation of results.

In conclusion, the correct application of taxes and international financial reporting standards in the advances received by customers is very important that the accounting area knows about them to avoid future tax penalties.

Key words: Advance customer and tax application.

## CAPÍTULO I

### 1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

#### 1.1 Descripción de la realidad problemática

La actividad inmobiliaria en el Perú se ha desarrollado con un crecimiento continuo en proyectos inmobiliarios de vivienda, debido al dinamismo de inversión de las empresas inmobiliarias ya sea con recursos propios o financiados a través del Sector Financiero.

La demanda de las viviendas ha ido en aumento debido a los mecanismos que favorecen la adquisición de las mismas como tasas de interés más bajas, mayores plazos de pago, los bonos otorgados por sectores del estado como Mi Vivienda y la carencia habitacional que actualmente se vive en el distrito de Lima.

Con ello, las inmobiliarias han creado como práctica habitual la venta de inmuebles antes de finalizar su construcción, a esta modalidad se le conoce como venta en bienes inmuebles futuros o en planos, recaudando así ingresos que permite favorecer el desarrollo del proyecto inmobiliario. Pese a su importancia, la Norma Internacional de Contabilidad señala el no reconocer el ingreso como ventas hasta que el inmueble este construido en su totalidad y este haya sido entregado, transfiriendo los riesgos y ventajas al cliente final, según lo establece la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos de Clientes en su siguiente párrafo:

**En el párrafo N° 38:** Si una obligación de desempeño no se satisface a lo largo del tiempo de acuerdo con los párrafos 35 a 37, una entidad la satisfará en un momento determinado. Para determinar el momento concreto en que un cliente obtiene el control de un activo comprometido y la entidad satisface una obligación de desempeño, la entidad considerará los requerimientos de control de los párrafos 31 a 34. Además, una entidad considerará indicadores de la transferencia del control, que incluyen, pero no se limitan a los

siguientes:

- (a)** La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo si un cliente está actualmente obligado a pagar por un activo, eso puede indicar que el cliente ha obtenido a cambio la capacidad de redirigir el uso del activo, así como de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.
- (b)** El cliente tiene el derecho legal al activo el derecho legal puede indicar qué parte en un contrato tiene la capacidad de redirigir el uso de un activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso de otras entidades a esos beneficios. Por ello, la transferencia del derecho legal a un activo puede indicar que el cliente ha obtenido el control del activo. Si una entidad conserva el derecho legal solo como protección contra el incumplimiento del cliente de pagar, esos derechos de la entidad no impedirían al cliente obtener el control de un activo.
- (c)** La entidad ha transferido la posesión física del activo—la posesión física del cliente de un activo puede indicar que el cliente tiene la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso a otras entidades a esos beneficios. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la entidad. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la entidad puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente. Los párrafos B64 a B76, B77 y B78, y B79 a B82 proporcionan guías sobre la contabilización de los acuerdos de recompra, acuerdos de depósito y acuerdos de entrega posterior a la facturación, respectivamente.
- (d)** El cliente tiene los riesgos y recompensas significativas de la propiedad del activo

la transferencia de los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de un activo al cliente puede indicar que el cliente ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. Sin embargo, al evaluar los riesgos y recompensas de la propiedad de un activo comprometido, una entidad excluirá cualquier riesgo que dé lugar a una obligación de desempeño separada, además de la obligación de desempeño de transferir el activo. Por ejemplo, una entidad puede haber transferido el control de un activo a un cliente, pero no haber satisfecho todavía una obligación de desempeño adicional para proporcionar servicios de mantenimiento relacionados con el activo transferido.

- (e) El cliente ha aceptado el activo—la aceptación del cliente de un activo puede indicar que ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. Para evaluar el efecto de una cláusula contractual de aceptación del cliente sobre cuándo se transfiere el control de un activo, una entidad considerará las guías de los párrafos B83 a B86.

A continuación, se muestra un cuadro con una ejemplificación de la NIIF 15 por las obligaciones de desempeño que se satisfacen en un determinado momento:

**Tabla 1: Proceso de Obligaciones que se satisfacen en un momento**

Identificar el contrato	Identificar sus obligaciones contractuales	Determinar el precio de la transacción	Asignar el precio de la transacción	Reconocer el ingreso
-------------------------	--	--	-------------------------------------	----------------------

Una entidad reconoce ingresos cuando (o a medida que) satisface una obligación contractual transmitiendo el control de un bien o servicio a un cliente.

Fuente Propia.

Asimismo, el Código Civil señala que la venta de bienes inmuebles futuros o venta en planos es una práctica legal y se respalda en sus artículo 1532 y en el artículo 1534, respectivamente, estableciendo lo siguiente: “Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley”. Y en el siguiente artículo: “En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”.

De estos dos artículos precedentes la ley nos indica que la venta de bienes futuros no está prohibida y que es legalmente posible, asimismo; la condición de la venta se dará siempre que exista el bien, si no se cumple dicha condición no se realiza la transmisión de la propiedad. Por ello, las empresas inmobiliarias deberán de contener en sus contratos de compraventa dicha cláusula para no afectar al cliente final y no tener al final una contingencia legal, en caso de incumplimiento o no llegue a finalizarse la construcción del proyecto inmobiliario.

La Administración Tributaria incorporó el régimen de deducciones para el pago adelantado del impuesto general a las ventas con el Decreto Legislativo N° 940 que modifica el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el gobierno central establecido por el Decreto Legislativo N° 917, a fin de asegurar la recaudación de impuestos, ampliar la base tributaria y evitar la evasión que se produce especialmente en el sector construcción e inmobiliario.

El principal problema tributario que tienen las empresas inmobiliarias es que no pueden utilizar los fondos generados por las deducciones, debido a que en sus operaciones iniciales y hasta el momento de terminar las edificaciones no generan obligaciones por pagar al fisco, hecho que perjudica a la empresa porque ese dinero podría ser gestionado de una mejor manera para que genere una mayor liquidez para la empresa. Aunque existe un procedimiento que autoriza la devolución del dinero depositado por concepto de deducciones; sólo cuando existan montos a favor en las cuentas del Banco de la Nación y estos no se agoten durante el plazo de

tres (3) meses consecutivos como mínimo se podrá solicitar la devolución como máximo en cuatro (4) oportunidades al año; en los meses de enero, abril, julio y octubre dentro de los primeros cinco días hábiles de dichos meses.

Es preciso indicar que con ese recurso se puede pagar solamente los conceptos autorizados por ley como los impuestos, multas e intereses, Essalud, ONP y costas y gastos; tal situación ocasiona una disminución del capital de trabajo.

Las detracciones efectuadas, no son favorables para las empresas inmobiliarias pues su aplicación origina una disminución de la liquidez corriente, es decir una restricción de los recursos necesarios para las operaciones de compra o venta de bienes. El capital de trabajo es un recurso necesario para el desarrollo de las operaciones diarias de las empresas inmobiliarias debido a que hay gastos corrientes bastantes altos, como el pago de planillas, la compra de materiales para la construcción, los pagos a los proveedores, el pago de servicios públicos, entre otros.

Asimismo, las empresas inmobiliarias, entre ellas Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC, contabilizan los ingresos recaudados de las ventas futuras de bienes inmuebles, o venta en planos, como Anticipos de Clientes porque el bien aún no se materializo y no ha sido transferido, reconociéndose ante el Estado (SUNAT) los impuestos que conlleven pagar por ellos, en este caso el Impuesto General a las Ventas (IGV); mientras el bien no exista no se devengara el ingreso porque no se cumple con las condiciones que establece el párrafo N° 38 de la NIIF N° 15 por lo que no hay obligación inmediata de pagar el Impuesto a la Renta al momento de recibir los ingresos por los adelantos de la venta de departamentos que se vayan percibiendo hasta la entrega formal del bien inmueble, y es confirmada por el Tribunal Fiscal en su Resolución N° 467-5-2003:

Los ingresos por ventas a futuro de inmuebles no se devengan hasta que se produzca la condición suspensiva de que el bien existe, por lo que los montos

pagados por dicha operación califican como adelantos que no afectan los resultados del ejercicio en que se percibieron.

Asimismo, es confirmada por el criterio vertido en la carta N° 086-2013-SUNAT/200000:

Dado que las normas que regulan el Impuesto a la Renta no definen cuándo se considera devengado un ingreso o un gasto, resulta necesaria la utilización de los criterios contables para efectos de determinar el principio de lo devengado, y establecer la oportunidad en la que deben imputarse tanto los ingresos como los gastos a un ejercicio determinado, teniendo en cuenta las condiciones particulares de cada caso.

En ese sentido, agrega que “(...) los ingresos se consideran devengados cuando se cumplan con todas las condiciones señaladas en el párrafo 14 de la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias (...)”.

En el caso del Impuesto General a la Ventas, estas se pagan si las arras, garantías o separaciones superan el 3% del precio del inmueble, si bien el Impuesto General de las Ventas (IGV) de las ventas pueden llegar a compensarse con el Impuesto General de las Ventas (IGV) de las compras, no ocurre lo mismo con la detracción que se deberá de asumir, porque siendo la mayoría de los clientes finales la detracción recae sobre la empresa a través de la modalidad de autodetracción; fondos que deberán ser cubiertos por el empresario dentro de los cinco días hábiles de recibido los ingresos. Asimismo, se desconoce en muchos casos la correcta contabilización de la base gravada y la base no gravada que se realiza en estos tipos de operación porque se deberá tener en cuenta para la afectación del Impuesto General a las Ventas la exclusión del valor del terreno; según lo señala el artículo 23 de la ley del IGV.

## **ARTÍCULO 23°.- OPERACIONES GRAVADAS Y NO GRAVADAS**

Para efecto de la determinación del crédito fiscal, cuando el sujeto del Impuesto realice conjuntamente operaciones gravadas y no gravadas, deberá seguirse el procedimiento que señale el Reglamento.

Sólo para efecto del presente artículo y tratándose de las operaciones comprendidas en el inciso d) del Artículo 1° del presente dispositivo, se considerarán como operaciones no gravadas, la transferencia del terreno.

Por estas razones, el empresario deberá de realizar un correcto análisis de los costos tributarios que se deben asumir y reservar los fondos necesarios obtenidos de la venta de los inmuebles para cumplir con las obligaciones ante el ente rector, en este caso la SUNAT. Además de organizar y capacitar al área contable con las correctas Normas de Contabilidad que regulan las operaciones inmobiliarias.

### **1.2 Formulación del problema**

#### **1.2.1 Problema Principal**

¿Cómo el anticipo de clientes en la venta de inmuebles futuros incide en la aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017?

#### **1.2.2 Problemas Secundarios**

¿De qué manera el proceso contable de anticipos a clientes en la venta de inmuebles futuros incide en su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017?

¿Cuál es el efecto de la aplicación tributaria de los impuestos aplicados al sector inmobiliario por los anticipos de cliente en la venta de inmuebles futuro en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017?

¿De qué manera el marco legal proporciona el soporte del reconocimiento del anticipo de clientes en la venta de inmuebles futuros y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017?

### **1.3 Objetivos de la Investigación**

#### **1.3.1 Objetivo General**

Analizar los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

#### **1.3.2 Objetivos Secundarios**

Determinar los procesos contables para el registro contable de anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

Analizar los impuestos tributarios aplicados al sector inmobiliario por el reconocimiento de los anticipos por la venta de inmuebles futuros que inciden en la gestión de la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

Interpretar el marco legal sobre el soporte para el reconocimiento de anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

#### **1.4 Delimitación de la Investigación**

##### **1.4.1 Delimitación Temporal**

La investigación se llevará a cabo de marzo 2018 a julio 2018.

##### **1.4.2 Delimitación Espacial**

La investigación se realizará en el Área de Contabilidad de la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC, ubicada en la Av. Pardo y Aliaga 699 oficina N° 803, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

##### **1.4.3 Delimitación Social**

Las encuestas e investigación correspondiente se llevarán a cabo con el personal de las Áreas de Contabilidad. Muestra determinada en el capítulo IV: Marco Metodológico.

##### **1.4.4 Delimitación Conceptual**

El trabajo radica en determinar el reconocimiento de los anticipos en la venta de inmuebles de bienes futuros en la venta y su aplicación tributaria de la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC. Para llevar a cabo la investigación nos basaremos en la información proporcionada para la empresa como los registros contables para el reconocimiento de los anticipos otorgados por los clientes finales en la venta de inmuebles futuros y la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad N°15: Ingresos de

Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes aplicada al sector inmobiliario y sus implicancias tributarias.

Para ello, se explicará brevemente los conceptos que se han determinado como las principales variables y que serán de uso para la formulación de la hipótesis:

RECONOCIMIENTO DE ANTICIPO: Es el proceso de reconocer los ingresos de los clientes por la venta de inmuebles futuros como Anticipo porque el bien aún no se entrega.

APLICACIÓN DE TRIBUTOS: Son las obligaciones tributarias que se gravan a las operaciones relacionadas al Sector Inmobiliario.

### **1.5 Justificación e implementación de la investigación**

El presente trabajo de investigación tratará de determinar el reconocimiento de Anticipos de Clientes en la venta de bienes inmuebles futuros y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC, analizando el efecto tributario y legal aplicado a las empresas del sector inmobiliario.

Es necesario tomar en cuenta que el boom inmobiliario en el mercado peruano no tiene más de 15 años, y muchos de los empresarios y microempresarios desconocen realmente el gran alcance que conlleva formalizar una empresa que desarrolla proyectos inmobiliarios de vivienda. El objetivo de esta tesis es cubrir en lo posible este aspecto no abordado adecuadamente y con los resultados expuestos beneficiar a los alumnos y profesionales, así como al empresario, porque se analizará los criterios contables, tributarios y legales sobre el reconocimiento de los ingresos en la venta de inmuebles futuros contabilizados como Anticipos de Clientes en la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC.

### **1.6 Limitaciones de la investigación**

La realización de la presente tesis ha evidenciado cierta limitación, como escasos estudios a nivel nacional del tema investigado. Sin embargo, se ha podido acceder a material bibliográfico referente a sectores similares que ha ayudado a entender la problemática presentada, asimismo, del soporte de la asesora encargada y del profesional estadístico.

## CAPÍTULO II

### 2. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

#### 2.1 Antecedentes de la Investigación

La presente investigación utilizo como antecedentes los siguientes estudios:

##### Antecedentes Nacionales

**SILVANA PÉREZ (2015)** “*Tratamiento tributario contable inmobiliario regulado por la Ley del Impuesto a la Renta para contribuir a la eficacia de la gestión de la Empresa Inmobiliaria Quintana S.A.C.*”, el principal objetivo de la tesis es investigar el tratamiento contable y tributario, normado por la ley del Impuesto a la Renta, para evitar contingencias tributarias en la gestión de la empresa. El trabajo de investigación determina que no se ha dado la debida importancia al cumplimiento de pagar los tributos en los plazos establecidos, por parte de la Gerencia, en especial el impuesto a la renta, que conduce al riesgo de desembolsos elevados de dinero por pago diferido de tributos con intereses y/o multas.

Para la constatación de la hipótesis se utilizó el enfoque cuantitativo del método científico; el diseño metodológico es experimental. Además, el alcance del presente estudio empezara por el nivel descriptivo, para determinar las características y propiedades de las variables de investigación; luego en el nivel correlacional, mediante la asociación de las variables para establecer el grado de relación existente entre la variable independiente con la variable dependiente y finalmente en el nivel explicativo se centra en explicar por qué ocurre el fenómeno de la presente investigación y en qué condiciones se manifiesta en su entorno empresarial. Durante la realización de la tesis se utilizaron técnicas de investigación como la entrevista, cuestionario y análisis documental con el fin de conocer y analizar el tratamiento contable inmobiliario y como contribuye en la gestión de la empresa inmobiliaria.

El resultado de esta investigación determina que se considera de vital importancia que la Gerencia de la Empresa, tenga en cuenta la información (liquidaciones de impuestos) que proporciona el área de contabilidad, y que tenga una actitud más responsable frente al pago de tributos, que coadyuve a organizar en forma eficaz los fondos disponibles para el pago de estos, evitando situaciones atípicas en la organización, además concientizar a la empresa que la declaración y pago de tributos es un deber que todo contribuyente debe cumplir.

**JHANDY LOPEZ (2015)** *“El principio de devengado de los ingresos y su afectación para la determinación de los pagos a cuenta de la actividad inmobiliaria del Régimen General del Impuesto a la Renta.”*, el principal objetivo de la tesis es determinar correctamente las pautas para el principio de devengado de los ingresos y afectación en la determinación para la determinación de los pagos a cuenta de la actividad inmobiliaria del Régimen General del Impuesto a la Renta.

El trabajo de investigación determina que los ingresos obtenidos por la actividad inmobiliaria se enmarcan en dos supuestos concretos cuando la venta del bien se realiza cuando el bien existe y cuando el bien se encuentre en planos, siendo la venta del bien en plano considerada como Anticipo.

Para la constatación de la hipótesis se utilizó el enfoque cuantitativo del método científico; el diseño metodológico es No Experimental, transversal, correlacional y Causal. Además, el alcance del presente estudio empezara por el nivel explicativo, para determinar las características y propiedades de las variables de investigación; luego en el no Experimental, se determinará que los estudios se realizaran sin manipulación deliberada de las variables, transversal porque la investigación está centrada en analizar cuál es el nivel o estado de una o más variables en un momento dado o bien cuál es la relación entre un conjunto de variables en un determinado tiempo; y correlacional porque describe las relaciones entre dos o más

categorías, conceptos y variables en un momento determinado en el tiempo y su función de la relación causa–efecto.

El resultado de esta investigación determina que A fin de evitar futuras controversias acerca del devengo de los proyectos inmobiliarios, es necesario conocer el objeto y condiciones del contrato de compra – venta de bien futuro en el que participa la empresa vendedora y el cliente, sólo de esta forma se podrá probar fehacientemente el hecho de haber reconocido los ingresos y gastos de tal proyecto.

### **Antecedentes Internacionales**

**MARCELO ESQUIVEL (2015)** *“Implicancias y efectos sobre el mercado inmobiliario de la aplicación de la reforma tributaria 2015”*, el principal objetivo de la tesis es identificar los efectos en costos de los bienes raíces, y como impactarán los precios de ventas del producto inmobiliario, incluyendo la carga impositiva del Impuesto al Valor Agregado en la venta de viviendas, en consideración de la nueva reforma tributaria del 2015.

Para la constatación de la hipótesis, se ha aplicado, en las siguientes las siguientes características.

- Investigativa.

Conocer e identificar todos los aspectos de los cambios tributarios que genera la reforma, mediante el estudio y análisis de la misma.

- Cuantitativo.

Se harán simulaciones de cómo afectan los estados de resultado los cambios impositivos de la reforma. Identificando los efectos en el corto y mediano plazo, dada la progresividad de la reforma, desde el año 2015 al 2018.

El estudio contempla simular los distintos escenarios que presente la reforma en el mercado inmobiliario, generando simulaciones en los siguientes aspectos.

1. Variación en el precio de venta de viviendas por el efecto de aplicación de IVA en la venta.
2. Variación en el análisis de resultado de la inversión producto del cambio en la carga tributaria sobre las utilidades de las empresas inmobiliarias.
3. Cambio en la tributación sobre las utilidades generadas por la venta de viviendas usadas, teniendo como consecuencia la eliminación del concepto de no habitualidad.

El trabajo de investigación determina que los efectos de la reforma tributaria claramente afectan los valores del mercado inmobiliario. En una primera instancia afectan el costo de la construcción de viviendas, y por ende este aumento de costo, sin duda se debe ver reflejado en el valor de venta. Es por esto, que se ha determinado que este mayor costo, afecta el valor de venta de las viviendas desde menos de 1% hasta prácticamente un 10% de mayor precio de venta.

**JAUME ROIG (2015)** *“Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual”*, el principal objetivo de la tesis es determinar la creciente importancia de los productos inmobiliarios como activos de inversión, así como la consolidación de la escuela económica conductual.

Para la constatación de la hipótesis, se ha aplicado, en primer lugar, el desarrollado de un trabajo panorámico, es decir, se han analizado estudios análogos ya efectuados. En este sentido, Umberto Eco señala la necesidad de realizar este trabajo puesto que, de lo contrario se corre el riesgo de demostrar algo que ya ha sido ampliamente demostrado o de aplicar métodos que han mostrado ser ruinosos (Eco, 1977). En segundo lugar, se ha aplicado el método inductivo – deductivo. La inducción es un procedimiento mediante el cual a partir del estudio de hechos singulares se llega a generalizaciones, proceso fundamental en la formulación de hipótesis. Este método se ha utilizado al obtener conclusiones de hechos singulares sucedidos

en los mercados financieros e inmobiliarios. Para poder desarrollar el método inductivo, se ha utilizado la metodología experimental, es decir, la obtención y elaboración de datos empíricos para la comprensión de la realidad. Mayoritariamente, las herramientas que se han utilizado con dicha metodología han sido la observación, el experimento y la medición. Por otro lado, el método deductivo es un procedimiento basado en las aseveraciones y generalizaciones a partir de las cuales se realizan demostraciones o inferencias particulares, mediante el cual se pasa de un conocimiento general a otro de menor nivel de generalidad. Se aplica la deducción en la tesis al trabajar sobre las hipótesis generales de las finanzas conductuales.

El resultado de esta investigación determina que la inversión en el mercado inmobiliario, requiere comprender tanto el mercado local como los mercados globales (Downs, 2006). Esta singularidad, como otras que diferencian el sector inmobiliario de otros sectores como el financiero, deberá tenerse en cuenta en la definición de estrategias y metodologías de inversión.

**MINISTERIO DE ECONOMIA, INDUSTRIA Y COMPETITIVIDAD (2013) – ARGENTINA** *“Boletín sobre el tratamiento contable de las ventas en una empresa inmobiliaria”* indica que las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 2013, establece en su norma de valoración N° 18. "Ventas y otros ingresos", que las ventas de inmuebles estarán constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que están en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio". También recoge esta Norma que se entenderá que están en condiciones de entrega material cuando éstos se encuentren sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos pendientes de terminación de obra no sean significativos en relación con el importe de la obra, estableciendo que se entiende que no son

significativos cuando sea incorporado un mínimo del 80% de sus costes de construcción sin tener en cuenta el valor de terreno.

Al respecto, El Ministerio de Economía, Industria y Competitividad de Argentina utiliza casi los mismos criterios que marca en su párrafo N° 36 la NIIF 15, estableciendo como norma de control que los ingresos por venta de inmuebles se contabilizaran como ingresos cuando se encuentren terminadas y listas para la entrega.

## **2.2 Marco Histórico**

La inmobiliaria nace como solución a las necesidades de la comunidad en general, que solicitaban empresas serias, responsables y emprendedoras que lograra mitigar el impacto social, debido al acelerado crecimiento de los centros urbanos que afectan profundamente la estructura urbana, tanto en materia habitacional, como en infraestructura productiva y de servicios sociales.

Las necesidades básicas de vivienda y servicios públicos esenciales de la población crecieron más rápidamente que las soluciones destinadas a satisfacerlas, acentuaron aún más los problemas como el desempleo, y el déficit de vivienda. Esta situación generalizada que se presentó en éste País, a partir de la década de los 60, debido a la migración de las zonas rurales producto de la falta de oportunidades hacia la capital y acrecentándose con la huida del terrorismo en la década de los 80, todo ello se convirtió en una gran prioridad de buscar y crear nuevas ciudades, acentuando el déficit habitacional, Ante ello, surge la necesidad de crear empresas INMOBILIARIAS donde se pueden encontrar al menos una parte de la solución a las necesidades relacionadas con la búsqueda de vivienda y que la misma determinara su valor, y asesorara a los más necesitados, la ubicación de una vivienda digna para la familia, que es el núcleo esencial de la sociedad.

El surgimiento de las empresas inmobiliarias se da durante los años 90 resaltando una demanda de los inmuebles alta; ante ello, el sector inmobiliario ha avanzado desarrollando proyectos inmobiliarios de la mano con el Sector Financiero e instituciones del Estado.

Uno de las instituciones del Estado impulsadora que el mercado inmobiliario en el Perú haya tenido un gran impacto ha sido el Fono MiVivienda que se inició con el gobierno de Alberto Fujimori pero que tuvo una mayor participación recién en el año 2000. A través de esta entidad el Estado ofrece el subsidio del bono de Buen Pagador. A continuación, se muestra la figura N° 1 donde se ejemplifica el otorgamiento del bono:

**Figura N° 1: Reconocimiento del Bono del Buen pagador**



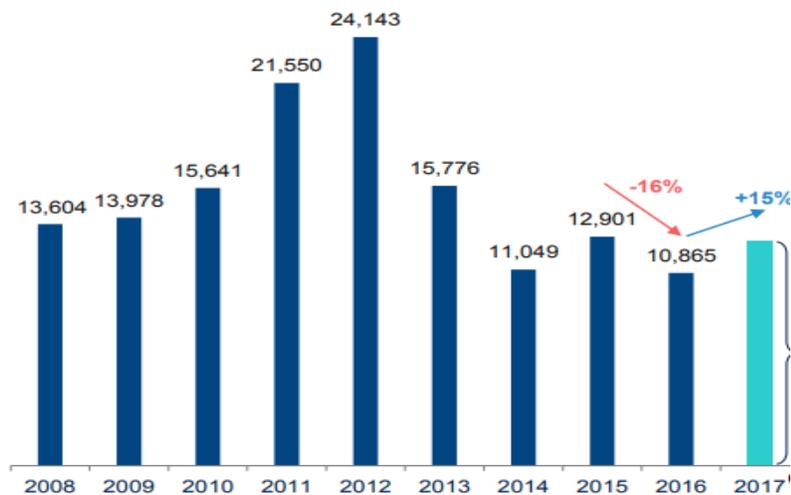
**Figura N° 1: Bono del Buen Pagador. Copyright 2018 Fondo MiVivienda.**

Con el bono del Buen Pagador, la clase media empezó a tener acceso a los créditos hipotecarios y el país vivió un boom de este sector hasta el 2013.

Por su parte, el 'boom inmobiliario' vino acompañado de un alza sostenida de los precios de los inmuebles desde aproximadamente el 2005 hasta el 2013. En el 2014, según los datos del BBVA, las ventas de viviendas cayeron a su nivel más bajo de los últimos tres años. Y en ese contexto, la oferta se elevó significativamente y alcanzó su nivel histórico más alto.

A continuación, se muestra la figura N° 2 donde se refleja la evolución de las ventas en el sector inmobiliario por parte de las ventas de departamentos.

**Figura N° 2: Evolución de las ventas de departamentos 2008-2017**



**Figura N° 2: Evolución de las ventas de departamentos. Copyright 2017 BBVA Research**

**Para el año 2017 las ventas de los departamentos tuvieron un desempeño positivo.**

Por lo expuesto, este sector del mercado tiene la necesidad de ir fomentando la creación de empresas inmobiliarias en mercados de primera y segunda vivienda, pero deben de ir acompañadas de las buenas prácticas y conocedoras de la implicancia tributaria.

### **2.2.1 Mercados de primera y segunda vivienda**

Según Coldwell Banker, el 60% de las transacciones inmobiliarias en Perú se realizan en el mercado primario, también conocido como de primera venta. La mayoría de transacciones de este grupo se realiza principalmente en zonas residenciales, y se ha constituido como uno de los motores del sector y de la economía en su conjunto, dado el uso intensivo de mano de obra y de insumos para la construcción provistos principalmente por la industria local. El 40% restante de las transacciones inmobiliarias corresponde a viviendas de segunda venta, donde sólo se transfiere la propiedad de un inmueble ya construido.

### **2.2.2 La evasión de impuestos**

Según Picón (2013): “Existe una economía informal, que moviliza grandes cantidades de efectivo, principalmente para no pagar impuestos, que tiene un origen absolutamente diseminado, ya sea de las empresas inmobiliarias u otro tipo de empresa.”

Por eso en los últimos años, se han implementado en nuestro Sistema Tributario, diversos mecanismos recaudatorios del IGV cuyo objetivo ha sido disminuir la evasión tributaria respecto de este impuesto y combatir la alta informalidad existente en nuestro país. Así uno de estos mecanismos ha sido el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias (SPOT) o también llamado Sistema de Deduciones, mecanismo administrativo que intenta una especie de ahorro forzado para las personas que realizan alguna o varias de las operaciones sujetas al sistema, ahorro que deberá ser destinado únicamente y exclusivamente al pago de determinados tributos y costas y gastos.

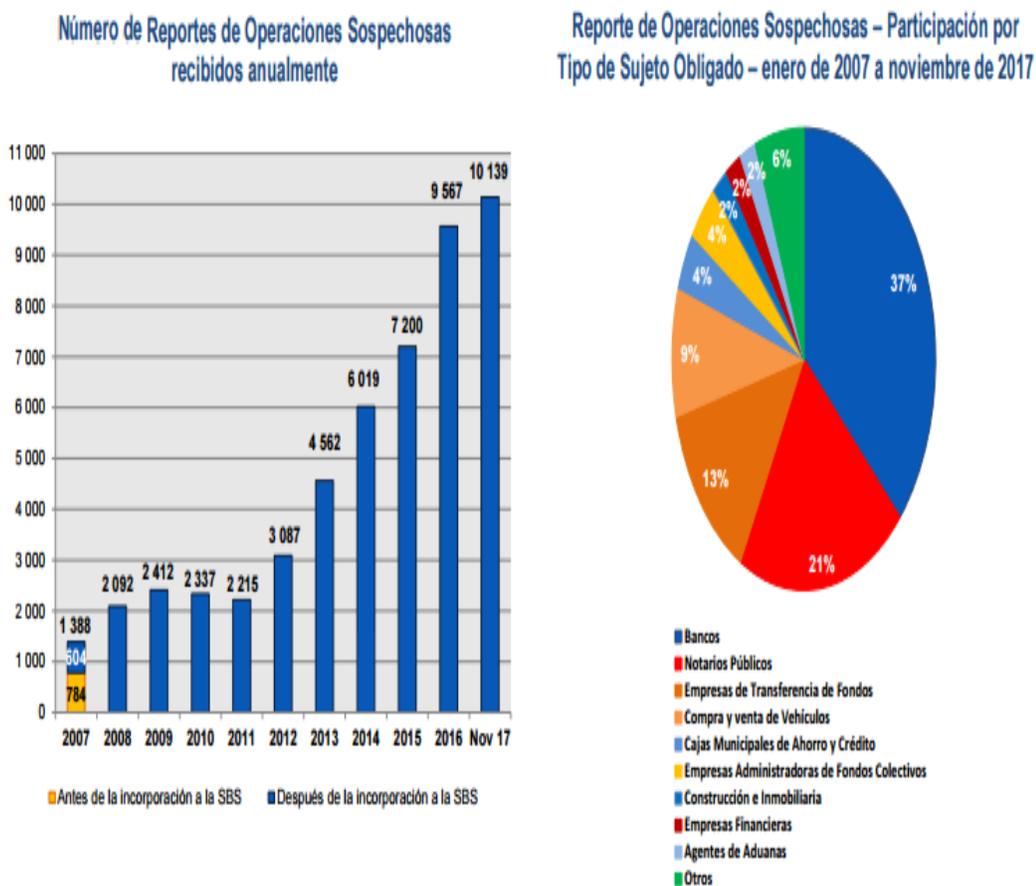
### **2.2.3 Lavado de Activos**

Mediante la resolución de la Superintendencia de Banca y Seguro N° 486-2008, las empresas inmobiliarias se les designan como sujeto obligado a informar a la Unidad de

Inteligencia Financiera. El boom en el sector inmobiliario y de construcción en los últimos años se ha desarrollado sin la debida fiscalización, se desconoce en algunos casos el destino del dinero de los financistas así como el dinero ingresado por parte de los clientes finales a las empresas, según el reporte de Operaciones Sospechosas de la Unidad de Inteligencia del Perú (UIF) en el periodo comprendido entre enero 2007 y noviembre 2017 ha recibido 51,018 Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS) por parte de los sujetos obligados a reportar.

En el siguiente grafico se muestra la cantidad de reportes informados desde el 2007 hasta el 2017.

**Figura N° 3: Evolución de los reportes por Lavado de Activo 2007-2017**



**Figura N° 3: Evolución los Reportes de Operaciones Sospechosas. Copyright 2017 UIF**

### **2.3 Marco Teórico**

Para la realización de la presente tesis fue necesaria la aplicación de diversos fundamentos teóricos relacionados con el pronunciamiento en la venta de inmuebles futuros o conocidos en el ámbito del mercado como venta en plano, aunque no son muchos los autores que se refieren específicamente al caso de las ventas de inmuebles sobre planos, si existen algunas opiniones al respecto.

Antes de analizar las implicancias tributarias sobre la venta de bien inmueble futuro, se analizará desde la perspectiva del Derecho Civil, así en el artículo 1532° del Código Civil establece que “Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley”. En ese sentido, el bien futuro es aquel que no tiene existencia física al momento de la celebración del contrato. Del mismo modo, el artículo 1534° del Código Civil señala que: “en la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”; lo cual implica que la eficacia del contrato está sujeto a la existencia del bien futuro; de modo tal que si el bien comprometido no se materializa, la condición no se cumple y queda sin efecto el contrato. De lo expuesto, se comprende que los efectos del contrato tanto los derechos como las obligaciones, son exigibles a la existencia del bien; de modo que la obligación de transferirla propiedad y pagar el precio no son exigibles sino hasta el momento en que el bien llegue a existir.

#### **2.3.1 Tratamiento tributario del IGV en la Primera Venta de Bien Inmueble Futuro**

Conforme lo establece el inciso d) del artículo 1° del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF (en adelante TUO del IGV), el Impuesto General a las Ventas grava la primera venta de bienes inmuebles

realizada por el constructor. El artículo 3° de la mencionada norma señala que la venta involucra todo acto por el cual se transfieren bienes a título oneroso, al margen de la denominación o las condiciones pactadas por las partes. Asimismo, el inciso f) del artículo 4° de la mencionada ley señala que cuando se trata de la primera venta de bienes inmuebles, el nacimiento de la obligación tributaria se da, en la fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba, sea parcial o total; sin considerar que a la fecha de percepción total o parcial del ingreso, se haya producido la venta.

### **2.3.2 Interpretación de la normativa del IGV aplicable**

De acuerdo a la normativa expuesta respecto al análisis de la primera venta de bien inmueble futuro se tienen dos interpretaciones de las instancias administrativas: SUNAT y el Tribunal Fiscal, así:

#### **2.3.2.1 Interpretación adoptada por SUNAT**

Conforme a lo anteriormente señalado, la Administración Tributaria a través de los Informes N°s104-2007-SUNAT/2B0000 y 215-2007-SUNAT/2B0000 señala que “la primera venta de inmuebles futuros se encuentra gravada con el IGV y la obligación tributaria nacerá en la fecha de percepción, parcial o total, del ingreso”. En ese sentido, se establece que las empresas inmobiliarias están obligados a la declaración y pago del IGV, en cuanto perciban el precio por la venta del bien, aún cuando no se haya producido la transferencia de propiedad sobre el mismo, siendo suficiente la celebración del contrato de compraventa, conforme señala el inciso a) del artículo 3° del Reglamento de la Ley del IGV. El argumento que sostiene este informe se basa en que el contrato de compraventa celebrado es un negocio jurídico que implica la transferencia de propiedad, es decir con la sola manifestación de voluntad de acuerdo a lo

establecido en el artículo 949° del Código Civil origina el nacimiento de deberes y obligaciones respecto a la transferencia de propiedad de bien inmueble por lo tanto aún cuando el efecto de la entrega física del bien se produzca en un momento posterior, la transferencia de propiedad ya nació y ya surte efectos. Por otro lado, es importante señalar que el Impuesto General a las Ventas no grava la transmisión de dominio sino la realización de actos que conduzcan a ella. De esta manera, como bien sabemos el artículo 94° del Texto Único Ordenado del Código Tributario, indica con respecto a los informes emitidos por SUNAT que dicho pronunciamiento es de obligatorio cumplimiento para los distintos órganos de la Administración Tributaria, entre ellos, el área de fiscalización que tanto preocupa a la mayoría de contribuyentes pues de ellos depende la aplicación de sanciones tributarias.

En ese sentido, de acuerdo a la interpretación de la Sunat, cuando existan pagos parciales respecto a la venta de un bien futuro, el nacimiento de la obligación tributaria se da con la entrega de cada pago parcial y no está condicionado a la entrega y/o existencia del bien; en consecuencia, si no se ha declarado ni pagado el IGV por cada uno de estos anticipos, la Sunat tendrá plena facultad de determinar el IGV dejado de pagar aplicando los intereses respectivos.

#### **2.3.2.2 Interpretación del Tribunal Fiscal**

El Tribunal fiscal efectúa una interpretación minuciosa de los artículos 3° y 4° del TUO del IGV, el cual señala que la percepción total o parcial del precio por la primera venta de inmuebles, originará el nacimiento de la obligación tributaria, siempre que se produzca la transferencia de propiedad, por cuanto el acaecimiento del hecho gravado supone la concurrencia de todos los aspectos que conforman la hipótesis de incidencia, es decir los 4 aspectos involucrados

como son: el aspecto objetivo o material, subjetivo, temporal, y espacial. El tribunal considera que, si falta uno de los aspectos de la hipótesis de incidencia, no puede existir el hecho gravado y por lo tanto no debería originarse ninguna obligación tributaria. Por ende, los pagos recibidos antes de la existencia del bien por la venta de un bien futuro no se encontrarían gravados con el IGV. Al respecto, se tienen los diferentes pronunciamientos emitidos por el Tribunal Fiscal plasmado en las diversas resoluciones:

**RTF N° 1104-2-2007** “Para que nazca la obligación de pago del Impuesto General a las Ventas es necesario que exista una venta, la cual tratándose de bienes futuros recién ocurrirá cuando los bienes futuros hayan llegado a existir, en este caso, las unidades inmobiliarias construidas por la recurrente entregada a los adquirentes, momento en el cual recién operará la transferencia de propiedad de los bienes” El fundamento que sostiene esta posición consiste en que si bien nos podemos obligar civilmente a transferir un bien, aplicando la tesis espiritualista del artículo 949° del Código Civil, el cual señala que con la sola manifestación de voluntad se puede transferir la propiedad del bien inmueble, con los derechos y obligaciones involucradas aún cuando no exista el bien, para que se produzca una transferencia efectiva de propiedad se requiere que el bien llegue a existir, es decir tenga existencia física.

**RTF N° 0640-5-2001** “Para que nazca la obligación de pago del impuesto en discusión es necesario que exista la venta, la cual tratándose de bienes futuros recién ocurrirá cuando los bienes hayan llegado a existir, en este caso los minerales extraídos por la recurrente y entregados a COMACSA, momento en el cual opera la transferencia del bien”. En este caso se aplica la misma lógica de la venta de un bien mueble futuro, cuya obligación tributaria para efectos del IGV recién nacerá con la existencia física del mismo, ello es de aplicación también para el caso de la primera venta de bienes inmuebles, lo cual resulta coherente y consecuente, ya que no existe argumento por el cual debiera excluirse de este requerimiento para el caso de

los bienes inmuebles, en consecuencia, en ambos casos trátase de bienes muebles o inmuebles, se requiere la existencia de los mismos, para que se origine la venta del bien y por ende surja la obligación tributaria en el IGV. De este modo, se establece que en el caso de los contratos de venta de bienes futuros, el dinero entregado como anticipo no genera el nacimiento de la obligación tributaria del IGV, toda vez que la venta sólo se concretará cuando se verifique la condición suspensiva de la existencia del bien objeto de la operación.

**RTF N° 256-3-99** “Las compraventas sobre inmuebles futuros no implican un supuesto gravado, por cuanto al momento de la celebración del contrato no existe edificación de inmueble alguno.” Nuevamente este pronunciamiento es claro y preciso al señalar que para que exista la hipótesis de incidencia de la primera venta de bien inmueble se requiere la existencia física de la bien materia de transferencia, por lo tanto, al no existir la construcción del inmueble aún no se ha realizado dicha venta y por ende no ha nacido aún la obligación tributaria del IGV. Es decir, debe existir la edificación del inmueble respectivo.

Siguiendo la misma línea expositiva sobre la cual se sustentan los diversos pronunciamientos del Tribunal Fiscal, se indica que para que se considere bajo el supuesto de la primera venta de bien inmueble y en consecuencia se encuentre gravado con el IGV, se requiere la existencia del bien inmueble, no siendo válida la transferencia de un bien intangible que no tiene corporeidad ni existencia. Por ende, como no existe un bien construido en el mismo no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del impuesto. Cabe agregar, que en otras resoluciones el Tribunal Fiscal requiere como medio probatorio de la existencia del bien inmueble a efectos de determinar su afectación, aparte de la licencia de construcción o provisional de construcción, los trabajos concretos de excavación, que formen parte de la actividad de construcción de acuerdo a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU 45). Por lo tanto, es básica y primordial la existencia del bien inmueble para determinar

la afectación en el IGV bajo el supuesto de primera venta de bien inmueble de acuerdo a las resoluciones del Tribunal Fiscal presentadas.

### **2.3.3 Impuesto a la Renta**

La Ley del Impuesto a la Renta no hace referencia alguna a la venta de bienes futuros y de conformidad con la Norma IX del código Tributario:

En lo no previsto por este Código o en otras normas tributarias podrán aplicarse normas distintas a las tributarias siempre que no se les opongan ni las desnaturalicen. Supletoriamente se aplicarán los Principios del Derecho Tributario, o en su defecto, los Principios del Derecho Administrativo y los Principios Generales del Derecho.

Por lo tanto, se debe aplicar lo dispuesto por el Código Civil expuesto en los artículos N° 1532 y N° 1534, respectivamente:

“Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley”. Y en el siguiente artículo: “En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”.

Asimismo, analizando la operación contable, al no cumplirse con las cinco condiciones del párrafo 37 de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, no se podrá reconocer el ingreso por dichas operaciones de venta de bienes inmuebles futuros.

Párrafo N° 38, NIIF 15, condiciones del reconocimiento en un momento determinado:

- La compañía tiene un derecho al pago por el activo, lo que puede indicar

que el cliente ya ha obtenido el activo y está obligado a pagar

- El cliente tiene derecho legal al activo, es decir que según el contrato el cliente ya tiene la capacidad de utilizar y beneficiarse del activo. Aun cuando la entidad conserve el bien para asegurarse del cobro.
- La compañía ha transferido la posición física del activo.
- La compañía ha transferido los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo
- El cliente ha aceptado el activo.

De lo expuesto, se deduce que mientras el bien materia de la venta no se materialice, no devengara el ingreso por la operación de venta, puesto que aún no se encuentra bajo la condición suspensiva referida a que el bien exista, con lo que se materializara la generación del Impuesto a la Renta, es decir la venta de bienes futuros no estará gravada con el Impuesto a la Renta hasta su existencia y se ratifica con la resolución del Tribunal Fiscal.

**RTF N° 467-5-2003:** Los ingresos por ventas a futuro de inmuebles no se devengan hasta que se produzca la condición suspensiva de que el bien existe, por lo que los montos pagados por dicha operación califican como adelantos que no afectan los resultados del ejercicio a que se percibieron.

Ahora bien, en la medida que la norma tributaria no señala cuando se considera devengado el ingreso, en aplicación de la Norma IX del Código Tributario, es que debemos acudir nuevamente al párrafo 38 de la NIIF N° 15, el cual nos precisa que para que se reconozca el ingreso en una venta de bien, deben cumplirse las cinco condiciones que se ha detallado en los párrafos precedentes.

### **2.3.4 Comprobantes de Pago**

De acuerdo con lo dispuesto por el numeral3 del artículo 5 del Reglamento de comprobantes de pago, tratándose de la primera venta de inmuebles que realiza el constructor se debe emitir el comprobante de pago en la fecha en que se perciba el ingreso, solo por el monto que se perciba, sea total o parcial, una vez concretada la operación. Por lo tanto, de no haber percepción del ingreso no existe obligación de emitir comprobante de pago aun realizado la venta.

En los casos de depósito, garantía, arras o similares (incluye separaciones), se emite el comprobante de pago cuando implique el nacimiento de la obligación tributaria del IGV en el momento y por el monto percibido, ello en concordancia con el numeral7 del artículo 5 del Reglamento de comprobantes de pago.

En el caso de separaciones, los montos recibidos denominados separaciones no originan la obligación de emitir comprobante de pago ni obligaciones tributarias, pues aún no se ha celebrado contrato alguno de compra venta, solo se ha expresado una intención de compra que pueda o no concretarse más adelante dependiendo si el comprador llega a cumplir los requisitos para la venta.

## **2.4 Marco Legal y Normativo**

El marco legal y normativo de la presente investigación se basa en:

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 1: PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS (NIC 1).**

**Objetivo:** Párrafo 1: Esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con

los de otras entidades. Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido.

**Alcance:** Párrafo 2: Una entidad aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito de información general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo 3: En otras NIIF se establecen los requerimientos de reconocimiento, medición e información a revelar para transacciones y otros sucesos.

Párrafo 4 Esta Norma no será de aplicación a la estructura y contenido de los estados financieros intermedios condensados que se elaboren de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia. Sin embargo, los párrafos 15 a 35 se aplicarán a estos estados financieros. Esta Norma se aplicará de la misma forma a todas las entidades, incluyendo las que presentan estados financieros consolidados de acuerdo con la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y las que presentan estados financieros separados, de acuerdo con la NIC 27 Estados Financieros Separados.

Párrafo 5: Esta Norma utiliza terminología propia de las entidades con ánimo de lucro, incluyendo las pertenecientes al sector público. Si las entidades con actividades sin fines de lucro del sector privado o del sector público aplican esta Norma, podrían verse obligadas a modificar las descripciones utilizadas para partidas específicas de los estados financieros, e incluso para éstos.

Párrafo 6: Similarmente, las entidades que carecen de patrimonio, tal como se define en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación (por ejemplo,

algunos fondos de inversión colectiva), y las entidades cuyo capital en acciones no es patrimonio (por ejemplo, algunas entidades cooperativas) podrían tener la necesidad de adaptar la presentación en los estados financieros de las participaciones de sus miembros o participantes.

**NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA 15: INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES (NIIF 15)**

**Objetivo:** Párrafo 1: El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.

**Alcance:** Párrafo 5: Una entidad aplicará esta Norma a todos los contratos con clientes, excepto en los siguientes casos:

- (a) Contratos de arrendamiento dentro del alcance de la NIC 17 Arrendamientos;
- (b) Contratos de seguro dentro del alcance de la NIIF 4 Contratos de Seguros;
- (c) Instrumentos financieros y otros derechos u obligaciones contractuales dentro del alcance de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIC 27 Estados Financieros Separados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos; e
- (d) Intercambios no monetarios entre entidades en la misma línea de negocios hechos para facilitar ventas a clientes o clientes potenciales. Por ejemplo,

esta Norma no se aplicaría a un contrato entre dos compañías de petróleo que acuerden un intercambio de petróleo para satisfacer la demanda de sus clientes en diferentes localizaciones especificadas sobre una base de oportunidad.

**Obligaciones de desempeño que se satisfacen en un determinado momento:** Párrafo 38: Si una obligación de desempeño no se satisface a lo largo del tiempo de acuerdo con los párrafos 35 a 37, una entidad la satisfará en un momento determinado. Para determinar el momento concreto en que un cliente obtiene el control de un activo comprometido y la entidad satisface una obligación de desempeño, la entidad considerará los requerimientos de control de los párrafos 31 a 34. Además, una entidad considerará indicadores de la transferencia del control, que incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

- (a) La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo—si un cliente está actualmente obligado a pagar por un activo, eso puede indicar que el cliente ha obtenido a cambio la capacidad de redirigir el uso del activo, así como de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.
- (b) El cliente tiene el derecho legal al activo—el derecho legal puede indicar qué parte en un contrato tiene la capacidad de redirigir el uso de un activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso de otras entidades a esos beneficios. Por ello, la transferencia del derecho legal a un activo puede indicar que el cliente ha obtenido el control del activo. Si una entidad conserva el derecho legal solo como protección contra el incumplimiento del cliente de pagar, esos derechos de la entidad no impedirían al cliente obtener el control de un activo.

- (c) La entidad ha transferido la posesión física del activo la posesión física del cliente de un activo puede indicar que el cliente tiene la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso a otras entidades a esos beneficios. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la entidad. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la entidad puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente. Los párrafos B64 a B76, B77 y B78, y B79 a B82 proporcionan guías sobre la contabilización de los acuerdos de recompra, acuerdos de depósito y acuerdos de entrega posterior a la facturación, respectivamente.
- (d) El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo la transferencia de los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de un activo al cliente puede indicar que el cliente ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. Sin embargo, al evaluar los riesgos y recompensas de la propiedad de un activo comprometido, una entidad excluirá cualquier riesgo que dé lugar a una obligación de desempeño separada, además de la obligación de desempeño de transferir el activo. Por ejemplo, una entidad puede haber transferido el control de un activo a un cliente pero no haber satisfecho todavía una obligación de desempeño adicional para proporcionar servicios de mantenimiento relacionados con el activo transferido.

- (e) El cliente ha aceptado el activo la aceptación del cliente de un activo puede indicar que ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. Para evaluar el efecto de una cláusula contractual de aceptación del cliente sobre cuándo se transfiere el control de un activo, una entidad considerará las guías de los párrafos B83 a B86.

#### **RESOLUCIÓN 063-2016-EF/30 (07 DE SETIEMBRE DE 2016)**

La resolución en mención oficializa la versión 2016 de las normas Internacionales de Información Financiera (NIC, NIIF, CINIIF y SIC) entre las cuales está incluida la NIIF 15.

#### **CÓDIGO CIVIL**

Decreto Legislativo N° 295, publicado el 25 de julio de 1984 y entro en vigencia el 14 de noviembre de 1984; en ella se reúne las bases del ordenamiento jurídico en materia civil del Perú.

**Capítulo Segundo:** El bien materia de la venta

##### **Bienes susceptibles de compra – venta**

Artículo 1532°.- Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

##### **Perecimiento parcial del bien**

Artículo 1533°.- Si cuando se hizo la venta había perecido una parte del bien, el comprador tiene derecho a retractarse del contrato o a una rebaja por el menoscabo, en proporción al precio que se fijó por el todo.

**Compra venta de bien futuro**

Artículo 1534°.- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

**TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS E IMPUESTO SELECTIVO AL CONSUMO**

Decreto Supremo N° 055-99-EF, publicado el 15 de abril 1999 y entro en vigencia el 16 de abril de 1999.

**TITULO I: Del Impuesto General a las Ventas****CAPITULO I: Del ámbito de aplicación del Impuesto y del nacimiento de la obligación.****ARTÍCULO 1°.- OPERACIONES GRAVADAS**

El Impuesto General a las Ventas grava las siguientes operaciones:

- a)** La venta en el país de bienes muebles;
- b)** La prestación o utilización de servicios en el país;
- c)** Los contratos de construcción;
- d)** La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos

Asimismo, la posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de éste o de empresas vinculadas económicamente con el mismo. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando se demuestre que el precio de la venta realizada es igual o mayor al valor de mercado. Se entiende por valor de mercado el que normalmente se obtiene en las operaciones onerosas que el constructor o la empresa realizan con terceros no vinculados, o el valor de tasación, el que resulte mayor. Para efecto de establecer la vinculación económica es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 54° del presente

dispositivo. También se considera como primera venta la que se efectúe con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas.

e) La importación de bienes.

**TITULO I:** Del Impuesto General a las Ventas

**CAPITULOVI:** Del Crédito Fiscal

**ARTÍCULO 23°.- OPERACIONES GRAVADAS Y NO GRAVADAS**

Para efecto de la determinación del crédito fiscal, cuando el sujeto del Impuesto realice conjuntamente operaciones gravadas y no gravadas, deberá seguirse el procedimiento que señale el Reglamento.

Sólo para efecto del presente artículo y tratándose de las operaciones comprendidas en el inciso d) del Artículo 1° del presente dispositivo, se considerarán como operaciones no gravadas, la transferencia del terreno.

**TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA**

Decreto Supremo N° 179-2004-EF, publicado el 8 de diciembre de 2004 y entro en vigencia el 01 de enero de 2005.

**CAPITULOXI:** De las declaraciones Juradas, Liquidaciones y Pago del Impuesto

Artículo 85°. - Los contribuyentes que obtengan rentas de tercera categoría abonarán con carácter de pago a cuenta del Impuesto a la Renta que en definitiva les corresponda por el ejercicio gravable, dentro de los plazos previstos por el Código Tributario, el monto que resulte mayor de comparar las cuotas mensuales determinadas con arreglo a lo siguiente:

- a)** La cuota que resulte de aplicar a los ingresos netos obtenidos en el mes el coeficiente resultante de dividir el monto del impuesto calculado correspondiente al ejercicio gravable anterior entre el total de los ingresos netos del mismo ejercicio. En el caso de los pagos a cuenta de los meses de enero y febrero, se utilizará el coeficiente determinado sobre la base del impuesto calculado e ingresos netos correspondientes al ejercicio precedente al anterior.

De no existir impuesto calculado en el ejercicio anterior o, en su caso, en el ejercicio precedente al anterior, los contribuyentes abonarán con carácter de pago a cuenta las cuotas mensuales que se determinen de acuerdo con lo establecido en el literal siguiente.

- b)** La cuota que resulte de aplicar el uno coma cinco por ciento (1,5%) a los ingresos netos obtenidos en el mismo mes. Los contribuyentes a que se refiere el primer párrafo del presente artículo podrán optar por efectuar sus pagos a cuenta mensuales o suspenderlos de acuerdo con lo siguiente:

**1)** Si el pago a cuenta es determinado según el inciso b) del primer párrafo, podrán suspenderlos a partir del pago a cuenta del mes de febrero, marzo, abril o mayo, según corresponda. Para tales efectos deberán cumplir con los requisitos señalados a continuación, los cuales estarán sujetos a evaluación por parte de la SUNAT:

a. Presentar ante la SUNAT una solicitud, adjuntando los registros de los últimos cuatro ejercicios vencidos, a que hace referencia el artículo 35 del Reglamento, según corresponda. En caso de no estar obligado a llevar dichos registros, deberá presentar los inventarios físicos. Esta información deberá ser presentada en formato DBF, Excel u otro que se establezca mediante

resolución de Superintendencia, la cual podrá establecer las condiciones de su presentación.

- b. El promedio de las ratios de los últimos cuatro ejercicios vencidos, de corresponder, obtenidos de dividir el costo de ventas entre las ventas netas de cada ejercicio, debe ser mayor o igual a los 95%. Este requisito no será exigible a las sucursales, agencias o cualquier otro establecimiento permanente en el país de empresas unipersonales, sociedades y entidades de cualquier naturaleza constituidas en el exterior que desarrollen las actividades y determinen sus rentas de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la ley.
- c. Presentar el estado de ganancias y pérdidas correspondiente al periodo señalado en la Tabla I, según el periodo del pago a cuenta a partir del cual se solicite la suspensión:

**Tabla I**

<b>Suspensión a partir de:</b>	<b>Estado de ganancias y pérdidas</b>
Febrero	Al 31 de enero
Marzo	Al 28 o 29 de febrero
Abril	Al 31 de marzo
Mayo	Al 30 de abril

El coeficiente que se obtenga de dividir el impuesto calculado entre los ingresos netos que resulten del estado financiero que corresponda, no deberá exceder el límite señalado en la Tabla II:

**Tabla II**

<b>Suspensión a partir de:</b>	<b>Coeficiente</b>
Febrero	Hasta 0,0013
Marzo	Hasta 0,0025
Abril	Hasta 0,0038
Mayo	Hasta 0,0050

De no existir impuesto calculado, se entenderá cumplido este requisito con la presentación del estado financiero.

- d. Los coeficientes que se obtengan de dividir el impuesto calculado entre los ingresos netos correspondientes a cada uno de los dos últimos ejercicios vencidos no deberán exceder el límite señalado en la Tabla II.

De no existir impuesto calculado en alguno o en ambos de los referidos ejercicios, se entenderá cumplido este requisito cuando el contribuyente haya presentado la declaración jurada anual del Impuesto a la Renta correspondiente.

- e. El total de los pagos a cuenta de los períodos anteriores al pago a cuenta a partir del cual se solicita la suspensión deberá ser mayor o igual al Impuesto a la Renta anual determinado en los dos últimos ejercicios vencidos, de corresponder. La suspensión a que hace referencia este acápite, será aplicable respecto de los pagos a cuenta en los meses de febrero a julio que no hubieran vencido a la fecha de notificación del acto administrativo que se emita con motivo de la solicitud. Los pagos a cuenta de los meses de agosto a diciembre podrán suspenderse o modificarse sobre la base del estado de ganancias y pérdidas al 31 de julio, de acuerdo con lo siguiente:

1. Suspenderse:

- Cuando no exista impuesto calculado en el estado financiero, o
- De existir impuesto calculado, el coeficiente que se obtenga de dividir dicho impuesto entre los ingresos netos que resulten del estado financiero no debe

exceder el límite previsto en la Tabla II de este acápite, correspondiente al mes en que se efectuó la suspensión.

2. Modificarse:

- Cuando el coeficiente que resulte del estado financiero exceda el límite previsto en la Tabla II de este acápite, correspondiente al mes en que se efectuó la suspensión. De no cumplir con presentar el referido estado financiero al 31 de julio, los contribuyentes deberán efectuar sus pagos a cuenta de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo de este artículo hasta que presenten dicho estado financiero.
  
- ii) Los contribuyentes que determinen sus pagos a cuenta de acuerdo con lo dispuesto en el literal b) del primer párrafo, a partir del pago a cuenta del mes de mayo y sobre la base de los resultados que arroje el estado de ganancias y pérdidas al 30 de abril, podrán aplicar a los ingresos netos del mes el coeficiente que se obtenga de dividir el monto del impuesto calculado entre los ingresos netos que resulten de dicho estado financiero. Sin embargo, si el coeficiente resultante fuese inferior al determinado considerando el impuesto calculado y los ingresos netos del ejercicio anterior, se aplicará este último. De no existir impuesto calculado en el referido estado financiero, se suspenderán los pagos a cuenta, salvo que exista impuesto calculado en el ejercicio gravable anterior, en cuyo caso los contribuyentes aplicarán el coeficiente a que se refiere el literal a) del primer párrafo. Los contribuyentes que hubieran ejercido la opción prevista en este acápite deberán presentar sus estados de ganancias y pérdidas al 31 de julio para determinar o suspender sus pagos a cuenta de los meses de agosto a diciembre, conforme a lo

dispuesto en el acápite iii) de este artículo. De no cumplir con presentar el referido estado financiero al 31 de julio, los contribuyentes deberán efectuar sus pagos a cuenta de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo de este artículo hasta que presenten dicho estado financiero. También podrán modificar o suspender sus pagos a cuenta de acuerdo a este acápite los contribuyentes que hayan solicitado la suspensión de los pagos a cuenta conforme el acápite i), previo desistimiento de la solicitud.

- iii)** A partir del pago a cuenta del mes de agosto y sobre la base de los resultados que arroje el estado de ganancias y pérdidas al 31 de julio, los contribuyentes podrán aplicar a los ingresos netos del mes el coeficiente que se obtenga de dividir el monto del impuesto calculado entre los ingresos netos que resulten de dicho estado financiero. De no existir impuesto calculado, los contribuyentes suspenderán el abono de sus pagos a cuenta. Para aplicar lo previsto en el párrafo precedente, los contribuyentes deberán haber presentado la declaración jurada anual del Impuesto a la Renta del ejercicio anterior, de corresponder, así como los estados de ganancias y pérdidas respectivas, en el plazo, forma y condiciones que establezca el Reglamento. En el supuesto regulado en el acápite i), la obligación de presentar la declaración jurada anual del Impuesto a la Renta del ejercicio anterior solo será exigible cuando se solicite la suspensión a partir del pago a cuenta de marzo. Adicionalmente, para aplicar lo dispuesto en los acápites i) y ii) de este artículo, los contribuyentes no deberán tener deuda pendiente por los pagos a cuenta de los meses de enero a abril del ejercicio, según corresponda, a la fecha que establezca el Reglamento. La SUNAT, en el marco de sus competencias, priorizará la verificación o fiscalización del Impuesto a la Renta de los ejercicios por los cuales se hubieran suspendido los pagos a cuenta, en aplicación del segundo párrafo del presente artículo. Para efecto de lo dispuesto en este artículo, se consideran ingresos netos el total de ingresos gravables de la tercera categoría, devengados en cada mes, menos las devoluciones, bonificaciones, descuentos y demás conceptos de naturaleza similar que respondan a la costumbre de la plaza, e impuesto

calculado al importe determinado aplicando la tasa a que se refiere el primer párrafo del artículo 55 de esta Ley. Los contribuyentes que obtengan las rentas sujetas a la retención del impuesto a que se refiere el artículo 73-B de la Ley, no se encuentran obligados a realizar los pagos a cuenta mensuales a que se refiere este artículo por concepto de dichas rentas

#### **TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 940**

Decreto Supremo N° 155-2004-EF, publicado el 14 de noviembre de 2004 y entro en vigencia el 01 de enero de 2005. El sistema de detracciones, comúnmente conocido como SPOT, es un mecanismo administrativo que coadyuva con la recaudación de determinados tributos y consiste básicamente en la detracción (descuento) que efectúa el comprador o usuario de un bien o servicio afecto al sistema, de un porcentaje del importe a pagar por estas operaciones, para luego depositarlo en el Banco de la Nación, en una cuenta corriente a nombre del vendedor o prestador del servicio, el cual, por su parte, utilizará los fondos depositados en su cuenta del Banco de la Nación para efectuar el pago de tributos, multas y pagos a cuenta incluidos sus respectivos intereses y la actualización que se efectúe de dichas deudas tributarias de conformidad con el artículo 33° del Código Tributario, que sean administradas y/o recaudadas por la SUNAT.

El sistema de detracciones se aplica a las siguientes operaciones:

- La venta interna de bienes y prestación de servicios.
- Servicio de transporte de bienes por vía terrestre.
- Servicio de transporte público de pasajeros realizado por vía terrestre.
- Operaciones sujetas al IVAP (Impuesto a la Venta de Arroz Pilado).

## 2.5 Marco Conceptual

A continuación se detalla el listado de algunas definiciones que son de utilidad para la realización de la presente tesis:

**Accionista:** Persona natural o jurídica que es propietaria de una o más acciones de una empresa, por lo que tiene derechos y obligaciones dentro de la sociedad de acuerdo a lo fijado por los estatutos.

**Administración tributaria:** Es la entidad facultada para la administración de los tributos señalados por ley. Son órganos de la Administración: la SUNAT, ADUANAS y los GOBIERNOS LOCALES.

**Anticipo:** Es un pago a cuenta de carácter obligatorio al Impuesto sobre la Renta, relativo al ejercicio fiscal en curso, el cual se paga sobre la base del impuesto liquidado del ejercicio anterior.

**Arras:** Son un anticipo monetario que se entrega como una señal para reservar un bien inmueble o mueble. Se trata de un contrato privado que establecen dos partes y que funciona como un precontrato: se contrata la obligación de concretar otro contrato en el futuro (el que determina la compraventa del bien en cuestión).

**Base gravable:** Determinación contable del monto monetario derivado del estado de ganancias y pérdidas sobre las utilidades antes del impuesto, el ingreso y riqueza o el precio de un bien sobre los que se gravará un impuesto.

**Base imponible:** Valor numérico sobre el cual se aplica la alícuota (tasa) del tributo.

**Base tributaria:** Número de Personas Naturales y Personas Jurídicas que están obligadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias. Actualmente, la ampliación de la base tributaria constituye uno de los objetivos de la Administración Tributaria.

**Bien futuro:** Bienes susceptibles de compraventa" respecto al bien existente, esto es, que sea determinado o susceptible de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

**CIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme):** Sistema de clasificación del conjunto de actividades económicas hecha por las Naciones Unidas y que rige a nivel mundial. Herramienta que permite la organización de la información estadística según el tipo de actividad económica. Su empleo es recomendado por el Consejo Económico de las Naciones Unidas, con la finalidad de hacer internacionalmente comparable las estadísticas económicas. A partir de 1995, entra en vigencia en el Perú la tercera revisión, la cual fue aprobada por la Comisión Estadística de las Naciones Unidas en 1989.

**Condición suspensiva:** El negocio existe desde un primer momento pero queda en suspenso hasta que se produzca la condición. Si no se cumple la condición, no se transmite nada. Por ejemplo: yo te doy la herencia si te sacas una Licenciatura.

**Consumidor final:** Es la persona que compra bienes o servicios para su uso personal o familiar, con el fin de satisfacer necesidades estrictamente ajenas a los negocios. La persona que participa directamente en el consumo o uso de la compra.

**Contrato:** Acuerdo, generalmente escrito, por el que dos o más partes se comprometen recíprocamente a respetar y cumplir una serie de condiciones.

**Contrato de compraventa futuro:** Es la que tiene por objeto un bien o cosa que existirá en momento posterior a la perfección del contrato. Este puede instrumentarse de dos formas diferenciadas. Una, como venta conmutativa y condicional, en la que el precio se pagará si la cosa vendida llega a existir. Se trata de la llamada compraventa de cosa esperada. La otra forma se denomina compraventa de esperanza, conocida también por su expresión latina emptiospei. En ésta, el comprador se obliga en firme a pagar en todo caso, a cambio de la posibilidad de que llegue a existir la cosa.

**Contribución:** Es el tributo que tiene como hecho generador los beneficios derivados de la realización de obras públicas o de actividades estatales, como lo es el caso de la Contribución al SENCICO.

**Cliente final:** Es la persona que compra bienes o servicios para su uso personal o familiar, con el fin de satisfacer necesidades estrictamente ajenas a los negocios. La persona que participa directamente en el consumo o uso de la compra.

**Depósito:** En su sentido común y ordinario del ámbito civil, constituye un contrato nominado que se encuentra regulado en nuestro Código Civil en el artículo 1814°, en el que una de las partes se obliga a custodiar el bien o bienes de la otra parte y a devolverlo cuando lo solicite.

**Ejercicio gravable:** Comienza el 1 de enero de cada año y finaliza el 31 de diciembre, debiendo coincidir en todos los casos el ejercicio comercial con el ejercicio gravable, sin excepción.

**Empresa:** Organización constituida por una o varias personas naturales, sucesiones indivisas o personas jurídicas, que se dediquen a cualquier actividad lucrativa de extracción, comercio, industria, servicios, etc.

**Empresa Inmobiliaria:** Es un negocio dedicado a la compra-venta de casas. Un comprador y un vendedor pueden ponerse en contacto directamente entre ellos para negociar un precio en la operación. Hay otra posibilidad: recurrir a una entidad especializada en este sector y que actúa generalmente como empresa intermediaria.

**Garantía:** En su sentido común y ordinario del ámbito civil, se da a entender que bajo este término se busca que el contribuyente comprenda que cuando efectúa operaciones comerciales y celebre contratos en los que comúnmente se estipula una “cláusula de garantía” la que, básicamente, consiste en la cancelación de un monto dinerario que tenga como función garantizar el cumplimiento de la prestación pero que por lo general termina integrando parte del precio del servicio o venta.

**Gravamen:** Se denomina así, también genéricamente, a las cargas impositivas de cualquier tipo. Impuesto o carga de carácter fiscal que se impone sobre las personas o empresas.

Impuesto: Es el tributo cuyo pago no origina por parte del Estado una contraprestación directa en favor del contribuyente. Tal es el caso del Impuesto a la Renta.

**Infracción tributaria:** Toda acción u omisión que importe la violación de normas tributarias, siempre que se encuentre tipificada como tal en el presente Título o en otras leyes o decretos legislativos.

**Impuesto a la renta:** Esta categoría fiscal directa comprende la imposición sobre los ingresos netos efectivos o presuntivos de las personas físicas, personas morales y de las empresas en la forma de dividendos, alquileres, regalías, sueldos, pensiones y otros ingresos.

**Nacimiento de la obligación tributaria:** La obligación tributaria nace cuando se realiza el hecho previsto en la ley, como generador de dicha obligación.

**Obligación tributaria:** Es el vínculo entre el acreedor y el deudor tributario, establecido por ley, que tiene por objeto el cumplimiento de la prestación tributaria, siendo exigible coactivamente.

**Per se:** Expresión latina que significa ‘por sí mismo’ o ‘en sí mismo’.

**Productos inmuebles en proceso:** Productos inmuebles en proceso representa el costo de los materiales directos, mano de obra, costos indirectos, contratos de servicios y demás costos incurridos para el desarrollo de cada obra, hasta su culminación para ser vendida.

**Tasa:** Es el tributo que se paga como consecuencia de la prestación efectiva de un servicio público, individualizado en el contribuyente, por parte del Estado. Por ejemplo los derechos arancelarios de los Registros Públicos.

La ley establece la vigencia de los tributos cuya administración corresponde al Gobierno Central, los Gobiernos Locales y algunas entidades que los administran para fines específicos.

**Tributo:** Es una prestación de dinero que el Estado exige en el ejercicio de su poder de imperio sobre la base de la capacidad contributiva en virtud de una ley, y para cubrir los gastos que le demande el cumplimiento de sus fines.

## CAPÍTULO III

### 3. HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1 Hipótesis General

**HG:** Los anticipos de clientes en la primera venta de inmuebles futuros inciden en la aplicación tributaria de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

#### 3.2 Hipótesis Específicas

**HE1:** Los procesos contables por el registro de los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros inciden en la aplicación de los tributos de la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**HE2:** Los impuestos tributarios aplicados al sector inmobiliario por el registro contable de los anticipos en la venta de inmuebles futuros inciden en la aplicación de los tributos de la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**HE3:** El marco legal brinda los soportes para el reconocimiento de los anticipos de clientes en la venta de inmuebles y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

## CAPÍTULO III

### 3. HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1 Hipótesis General

**HG:** Los anticipos de clientes en la primera venta de inmuebles futuros inciden en la aplicación tributaria de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

#### 3.2 Hipótesis Específicas

**HE1:** Los procesos contables por el registro de los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros inciden en la aplicación de los tributos de la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**HE2:** Los impuestos tributarios aplicados al sector inmobiliario por el registro contable de los anticipos en la venta de inmuebles futuros inciden en la aplicación de los tributos de la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**HE3:** El marco legal brinda los soportes para el reconocimiento de los anticipos de clientes en la venta de inmuebles y su aplicación tributaria en la empresa inmobiliaria Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

### 3.3 Operacionalización de Variables

**Tabla 2.**

*Dimensiones e indicadores de la Variable Independiente*

**Anticipo de Clientes**

DIMENSIONES	INDICADORES
Separación de bien futuro	- Interés de compra
	- Condiciones de compra
Entrega de dinero	- Separación
	- Firma de contrato
	- Aumento de Patrimonio
Ingresos para la empresa	- Inversión en Activos
	- Afianzar la marca

*Fuente Propia*

**Tabla 3.**

*Dimensiones e indicadores de la Variable Dependiente*

**Aplicación Tributaria**

DIMENSIONES	INDICADORES
Leyes Tributarias	- Nacimiento de la obligación
	- Comprobantes de Pago
	- Bancarización
Exigencia Tributaria	- Cumplimiento
	- Plazos
	- Sanción
Pago de Tributos	- Impuesto a la Renta
	- IGV
	-Detracción

*Fuente Propia.*

## CAPÍTULO IV

### 4. MARCO METODOLÓGICO

#### 4.1 Tipo y Método de Investigación

El presente trabajo de investigación busca determinar de qué manera se lleva a cabo la investigación para analizar los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros y su aplicación tributaria en la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017, por lo que se empleará la siguiente metodología:

##### **No Experimental - Observacional**

La investigación se basa fundamentalmente en la observación de fenómenos tal y como se dan en su contexto para luego analizarlos. Los sujetos son evaluados en su ambiente natural de trabajo.

##### **Descriptiva**

La investigación tiene como objetivo medir el efecto y los valores en que se manifiesta una o más variables y proporcionar su descripción, describen los hechos como son observados.

##### **Corte Transversal**

La investigación es de corte transversal porque se ha centrado en analizar el nivel de una o diversas variables en un momento dado, es decir; se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único.

## **4.2 Diseño de la investigación**

El diseño de la investigación aplicada es el método deductivo, a partir de la teoría, de información colectada en la muestra y la experiencia podemos obtener resultados que permitan validar las hipótesis particulares plantadas en el trabajo de la tesis.

El diseño de la investigación, además de las anteriores, utiliza las técnicas de investigación documental (bibliográfica) y la técnica de campo con la ejecución de la encuesta para la recolección de datos que permitan validar las hipótesis.

## **4.3 Población y muestra de la investigación**

### **Población**

La población a la cual se aplicará la encuesta es a las empresas del sector inmobiliario, ubicadas en la provincia de Lima, básicamente al personal que laboran en ellas, cuyo objeto social sea el dedicarse a la gestión, elaboración, planificación y/o ejecución de proyectos inmobiliarios, a la compra y venta de inmuebles y/o muebles, a la construcción y/o edificación de proyectos inmobiliarios.

### **Muestra**

Con el objeto de comprobar la hipótesis establecida en la presente tesis de investigación se determinó el tamaño de la muestra utilizando la siguiente fórmula que tiene en cuenta el tamaño de la población, el nivel de confianza expresado en un coeficiente de confianza y el margen de error.

En la determinación de la muestra óptima se utilizó el muestreo aleatorio simple para estimar proporciones cuando la población es infinita, cuya fórmula se describe a continuación:

$$n = \frac{z_{\frac{\alpha}{2}}^2 * P * (1 - p)}{\varepsilon^2}$$

Donde:

Z: Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.

P: Se asume **P = 35%**

$\varepsilon$  : Margen de error  $\varepsilon = 13\%$

n: Tamaño óptimo de muestra.

**Reemplazando valores:**

$$n = \frac{z_{\frac{\alpha}{2}}^2 * P * (1 - p)}{\varepsilon^2} = \frac{1.96^2 * 0.35 * 0.65}{0.13^2} = 52$$

**n = 52 trabajadores.**

Considerando que la encuesta está dirigida a los trabajadores del área de Contabilidad, Finanzas, Administración y Comercial, esta se aplicará por cuotas, para lo cual se requerirá visitar más de dos empresas, las mismas que constituirán la muestra.

- **Cantidad de empresas:**

RUC	Empresa	Cantidad de trabajadores
20556033839	<b>Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC</b>	46
20563685825	<b>Pionero 6 SAC</b>	6

Fuente Propia

- **Cuota de Encuestados por Empresa**

Empresa	Área	Función	Nº Personas
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Contabilidad	Asistente Contable	5
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Contabilidad	Contador	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Finanzas	Gerente de Finanzas	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Finanzas	Tesorero	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Finanzas	Controller	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Finanzas	Asistentes	6
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Comercial	Gerente Comercial	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Comercial	Supervisores	2
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Comercial	Asesores Comerciales	4
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Comercial	Asistente Comercial	3
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Legal	Gerente de Legal	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Legal	Asistente Senior	3
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Legal	Asistente Legal	3
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Técnica	Gerente Técnica	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Técnica	Asistente Senior	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Técnica	Asistente Técnico	4
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Administración	Administradora	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Administración	Asistente Administrativo	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Gerencia General	Gerente General	1
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Gerencia de Operaciones	Gerente de Operaciones	2
Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC	Directorio	Director	3
<b>Total cuota de personas encuestadas</b>			<b>46</b>
Pionero 6 SAC	Contabilidad	Asistente Contable	2
Pionero 6 SAC	Finanzas	Asistentes	2
Pionero 6 SAC	Comercial	Supervisor	1
Pionero 6 SAC	Comercial	Asistente Comercial	1
<b>Total cuota de personas encuestadas</b>			<b>6</b>
<b>TOTAL PERSONAS ENCUESTADAS</b>			<b>52</b>

La muestra encuestada consiste de 52 personas, de las cuales solo fueron validadas 50 encuestas, dos han sido rechazadas.

#### 4.4 Técnicas de recolección de datos

Las principales técnicas que se usaron en la presente tesis de investigación son: Análisis documental, el cuadernillo de Encuestas y Observación directa.

Carlos Méndez (2011) en su libro *Diseño y Desarrollo del Proceso de Investigación con Énfasis en Ciencias Empresariales* define lo siguiente:

Las fuentes y técnicas para recolección de la información como los hechos o documentos a los que acude el investigador y que le permiten tener información. También señala que las técnicas son los medios empleados para recolectar información, Además manifiesta que existen: fuentes primarias y fuentes secundarias. Las fuentes primarias es la

información oral o escrita que es recopilada directamente por el investigador a través de relatos o escritos transmitidos por los participantes en un suceso o acontecimiento, mientras que las fuentes secundarias es la información escrita que ha sido recopilada y transcrita por personas que han recibido tal información a través de otras fuentes escritas o por un participante en un suceso o acontecimiento. (p. 135)

## **4.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

### **4.5.1 Técnicas**

La técnica usada en la presente investigación es la Encuesta, ya que se requiere información de los encuestados sobre su opinión o valoración del tema a investigar.

### **4.5.2 Instrumentos**

El instrumento utilizado es el cuestionario, se formularon varias preguntas que permitió medir las variables de la presente investigación, así como permitió observar la valoración que hicieron los encuestados sobre el tema de la presente investigación.

## **4.6 Procedimiento y recolección de datos**

Para el desarrollo de la presente investigación se realizó la recolección de datos de la siguiente manera:

1. Planteamiento del problema y determinar los objetivos.
2. Construcción de la Matriz de Consistencia.
3. Desarrollo del proceso de recopilación de datos que consiste de las siguientes actividades:
  - a. Construcción del instrumento de medición consistente de las preguntas de la variable Independiente y las preguntas de la variable dependiente.
  - b. Trabajo de Campo, construcción de la base de datos.

## CAPÍTULO V

### 5. RESULTADOS OBTENIDOS

#### 5.1 Presentación y análisis de los resultados

##### Recolección de Datos

El instrumento de recolección de datos a ser usado en esta investigación será el cuestionario, que según Hernández Sampieri en su libro “Metodología de la Investigación” es un *conjunto de preguntas respecto de una o más variables que se van a medir*. Este cuestionario estará compuesto por preguntas relacionadas a los indicadores de cada una de las variables,

El cuestionario se ha realizado al personal de las áreas de Contabilidad y Finanzas, ya que son los que trabajan directamente con todos los hechos que ocurre en la empresa, y son los que en un futuro deberán aplicar esta Norma.

A continuación, se define los procesos a seguir:

1. Determinar las variables a estudiar para nuestro caso son las variables independientes e independientes.
2. Elegir la población a ser encuestada, determinando las áreas involucradas al objeto de estudio.
3. Determinar en base a la fórmula del muestreo aleatorio simple la cantidad de la Muestra.
4. Preparar las preguntas basadas en las variables independiente y dependiente.
5. Citar a los encuestados y explicarles en que se basa la encuesta.
6. Se realizarán preguntas claras y detalladas para obtener respuestas del mismo modo.

7. Ingresar la información al software SPSS Profesional versión 24 de IBM, donde realizaremos el análisis estadístico inferencial con ayuda de los gráficos estadísticos.

El instrumento de recolección de datos que se usa en este trabajo de investigación es el cuestionario, el cual está compuesto por una serie de preguntas relacionadas a los indicadores de cada variable, para medir el nivel de conocimiento del personal.

Este cuestionario se ha realizado al personal del área de contabilidad, ya que son ellos los encargados de registrar todas las operaciones contables de la empresa, y son los más vulnerables a cometer alguna contingencia tributaria por no interpretar y aplicar de forma correcta la norma tributaria, por ello la importancia de saber su punto de vista profesional para determinar el grado de conocimiento que tiene el personal al momento de registrar las operaciones contables.

Las preguntas que integran el cuestionario son las siguientes:

**Tabla 4.**  
**Preguntas de Cuestionario por cada Dimensión**

N°	PREGUNTAS
<b>I</b>	<b>Variable Independiente: Anticipo de Cliente</b>
	<b>X1: Separación del bien futuro</b>
1	Considera usted que los clientes eligen comprar un bien inmueble futuro (en plano) por ser atractivo en el precio a pesar de tener un mayor riesgo contractual.
2	Cree que la inmobiliaria debe revelar en los Estados Financieros la separación del bien futuro.

3	Considera correcto que para considerar la separación del bien futuro solo se firme un recibo.
	<b>X2: Entrega de dinero</b>
4	A su criterio, está de acuerdo en que la empresa solicite para la firma del contrato de compraventa el depósito del 3% del valor del departamento.
5	Cree que al entregarse el dinero por una separación menor al 3% del valor del departamento, debe emitirse comprobante de pago.
6	Tiene conocimiento si cuando se firma los contratos de bien inmueble futuro están sujetos a la condición suspensiva.
	<b>X3: Ingresos económicos para la empresa</b>
7	Con respecto a la liquidez de la empresa, considera usted que el reconocimiento del anticipo ayuda a mejorar la posición de los Estados Financieros de la empresa frente a los bancos.
8	Considera usted que la empresa al recibir los ingresos por anticipo en etapa de preventa ayudan a que se pueda financiar el proyecto inmobiliario.
<b>II</b>	<b>Variable Dependiente: Aplicación de Tributo</b>
	<b>Y1: Leyes tributarias</b>
9	Conoce usted cuál es la información tributaria a revelar por una inmobiliaria.
10	Sabe usted en qué momento nace la obligación de una empresa inmobiliaria por tributar.

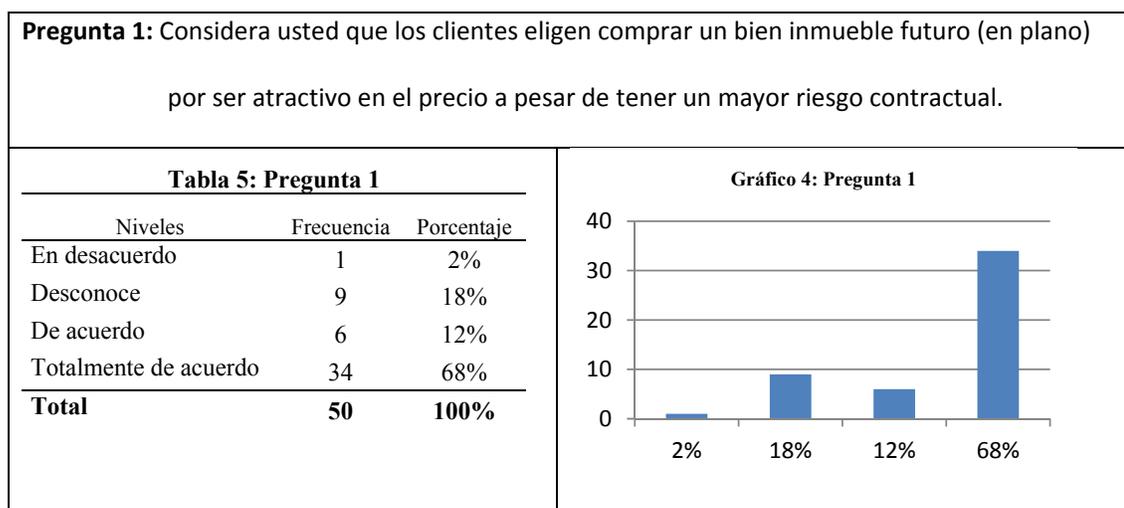
11	Conoce usted que comprobantes de pago debe emitirse si el comprador es una persona jurídica.
12	Conoce usted que comprobantes de pago debe emitirse si el comprador es una persona natural.
<b>Y2: Exigencia Tributaria</b>	
13	Conoce usted, cuáles son los cumplimientos tributarios producto de las operaciones de compraventa de departamentos.
14	Conoce usted, cuáles son los riesgos tributarios relacionados a la primera venta de inmuebles de la empresa.
15	Conoce usted, cuales son los plazos que tienen las inmobiliarias para la declaración de sus impuestos.
<b>Y3: Pago de Tributos</b>	
16	Tiene conocimiento que para el reconocimiento de los ingresos para efecto del Impuesto a la Renta solo se da en el momento en que el bien exista y los riesgos sean asumidos por el cliente.
17	Sobre la presentación de los Estados Financieros, sabía usted que los anticipos recibidos no estará sujeto al Impuesto a la renta en el año en que se percibe sino en el año en que se realice la entrega.
18	Sabía usted que solo se encuentra afecto al IGV las separaciones que superen el 3% del valor del inmueble.
19	Tiene conocimiento que en la compra de un bien inmueble futuro solo se encuentra gravado con el IGV el 50%.
20	De acuerdo a la pregunta N° 19, sabe usted como calcularla.

21	Tiene conocimiento que la primera venta de inmuebles que realicen los constructores, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad no está afecto al IGV.
22	Tiene conocimiento que la primera venta de inmuebles está sujeto al Sistema de Deduciones.
23	Conoce usted cual es tasa de deducción para la venta de inmuebles.
24	Tiene conocimiento que si la venta se pacta con pago en partes, la obligación de pagar deducción nace en la fecha de percepción del ingreso, aun cuando el mismo sea parcial.
25	Conoce usted cuáles son los plazos para pagar la deducción en la compra de departamentos.

## 5.2 Análisis y descripción de los resultados

### Preguntas Complementarias

A continuación se presenta el resultado y la descripción de los resultados a las pregunta de la encuesta realizada a las empresas:



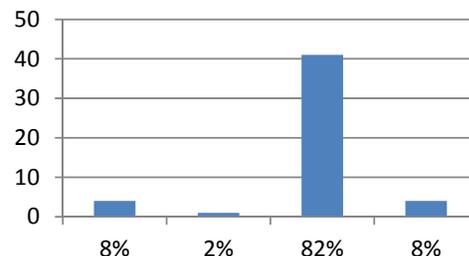
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 68% indica que se encuentra totalmente de acuerdo con que la venta de un inmueble en planos porque es atractivo en su precio a pesar de tener mayor riesgo contractual, el 12% se encuentra de acuerdo, mientras el 18% no tiene conocimiento y solo un 2% muestra su desacuerdo.

**Pregunta 2:** Cree que la inmobiliaria debe revelar en los Estados Financieros la separación del bien futuro.

**Tabla 6: Pregunta 2**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	4	8%
En desacuerdo	1	2%
De acuerdo	41	82%
Totalmente de acuerdo	4	8%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 5: Pregunta 2**



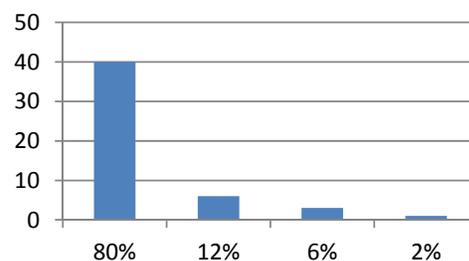
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 82% indica que se encuentra de acuerdo que la separación del bien futuro sea revelada en los Estados Financieros, el 8% se encuentra de acuerdo, el 8% no tiene conocimiento de ello y solo un 2% se muestra su desacuerdo.

**Pregunta 3:** Considera correcto que para considerar la separación del bien futuro solo se firme un recibo de separación.

**Tabla 7: Pregunta 3**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	40	80%
En desacuerdo	6	12%
De acuerdo	3	6%
Totalmente de acuerdo	1	2%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 6: Pregunta 3**



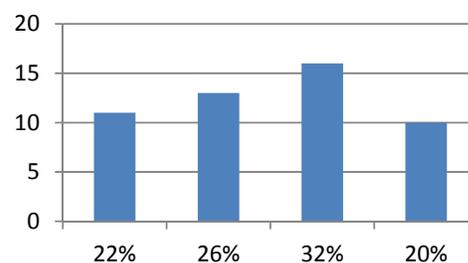
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 80% muestra su total desacuerdo que para la separación del bien inmueble solo se considere el recibo de separación, el 12% se encuentra en desacuerdo, el 3% muestra estar de acuerdo y solo el 1% e muestra su total de acuerdo.

**Pregunta 4:** A su criterio, está de acuerdo en que la empresa solicite para la firma del contrato de compraventa el depósito del 3% del valor del departamento.

**Tabla 8: Pregunta 4**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	11	22%
En desacuerdo	13	26%
De acuerdo	16	32%
Totalmente de acuerdo	10	20%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 7: Pregunta 4**



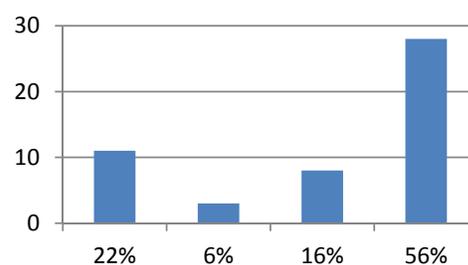
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 32% muestra su acuerdo que la inmobiliaria solicite como requisito para la firma del contrato de compraventa el 3% del valor del departamento, el 26% se encuentra en desacuerdo, el 22% muestra su total desacuerdo y solo el 20% indica estar totalmente de acuerdo.

**Pregunta 5:** Cree que al entregarse el dinero por una separación menor al 3% del valor del departamento, debe emitirse comprobante de pago.

**Tabla 9: Pregunta 5**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	6%
En desacuerdo	8	16%
De acuerdo	28	56%
Totalmente de acuerdo	11	22%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 8: Pregunta 5**



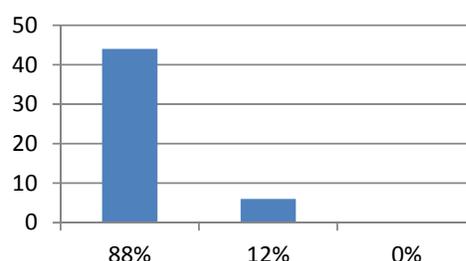
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 56% indica estar totalmente de acuerdo que la inmobiliaria emita comprobante de pago por todo depósito incluso aquellos que sea menor al 3% del valor del departamento, el 22% se encuentra en total desacuerdo, el 16% indica estar de acuerdo y solo el 6% indica estar totalmente desacuerdo.

**Pregunta 6:** Tiene conocimiento si cuando se firma los contrato de bien inmueble futuro están sujeto a la condición suspensiva.

**Tabla 10: Pregunta 6**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	44	88%
De acuerdo	4	12%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 9: Pregunta 6**



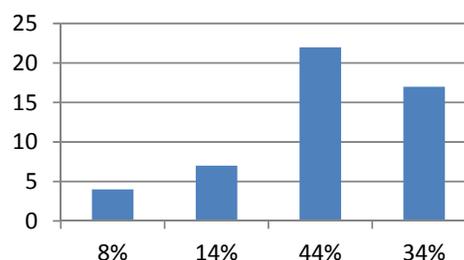
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 88% indica desconocer si en los contratos contiene la cláusula de condición suspensiva, estar totalmente de acuerdo que la inmobiliaria emita comprobante de pago por todo deposito incluso aquellos que sea menor al 3% del valor del departamento y solo el 12% indica estar totalmente de acuerdo.

**Pregunta 7:** Con respecto a la liquidez de la empresa, considera usted que el reconocimiento del anticipo ayuda a mejorar la posición de los Estados Financieros de la empresa frente a los bancos.

**Tabla 11: Pregunta 7**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	4	8%
Desconoce	7	14%
De acuerdo	22	44%
Totalmente de acuerdo	17	34%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 10: Pregunta 7**



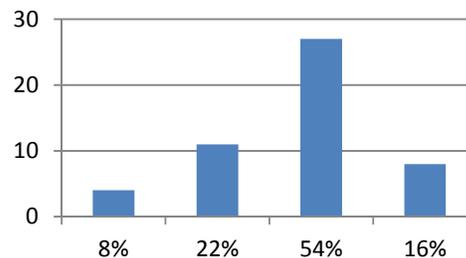
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 44% indica estar de acuerdo que los anticipos mejora la posición de los Estados Financieros frente a los bancos, el 34% indica estar totalmente de acuerdo, el 4% indica no estar de acuerdo y solo el 14% desconoce.

**Pregunta 8:** Considera usted que la empresa al recibir los ingresos por anticipo en etapa de preventa ayudan a que se pueda financiar el proyecto inmobiliario.

**Tabla 12: Pregunta 8**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	4	8%
Desconoce	11	22%
De acuerdo	27	54%
Totalmente de acuerdo	8	16%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 11: Pregunta 8**



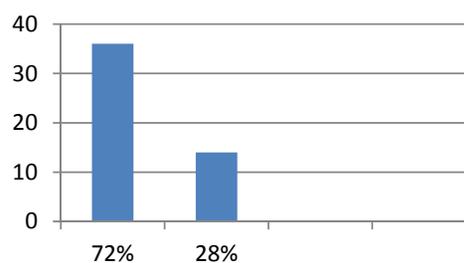
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 54% indica estar de acuerdo que los ingresos por anticipo de los clientes en etapa de preventa ayudan a financiar el proyecto inmobiliario, el 22% no tiene conocimiento de ello, el 16% se muestra en total acuerdo y solo el 8% muestra su desacuerdo.

**Pregunta 9:** Conoce usted cuál es la información tributaria a revelar por una inmobiliaria.

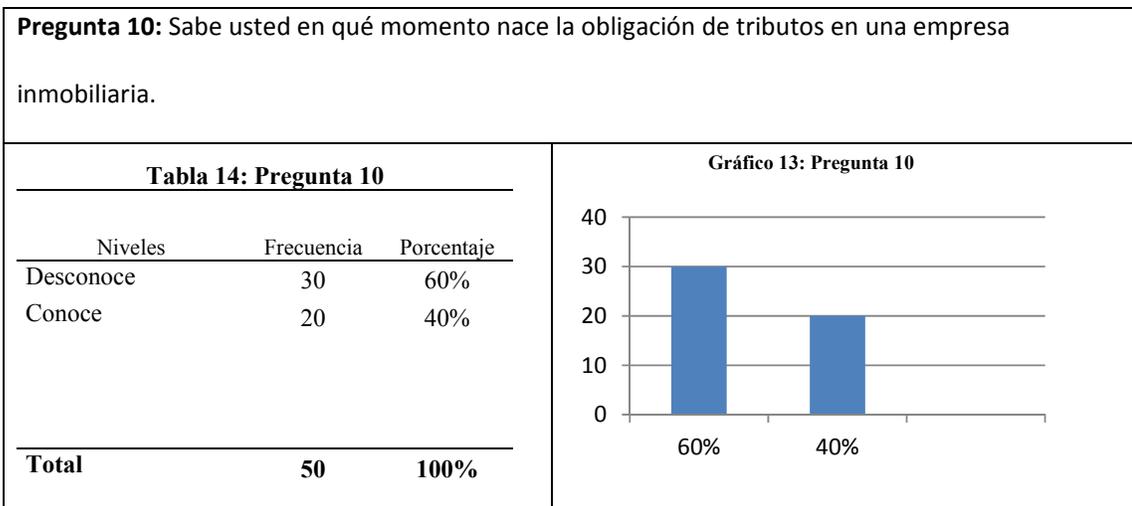
**Tabla 13: Pregunta 9**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	36	72%
Conoce	14	28%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

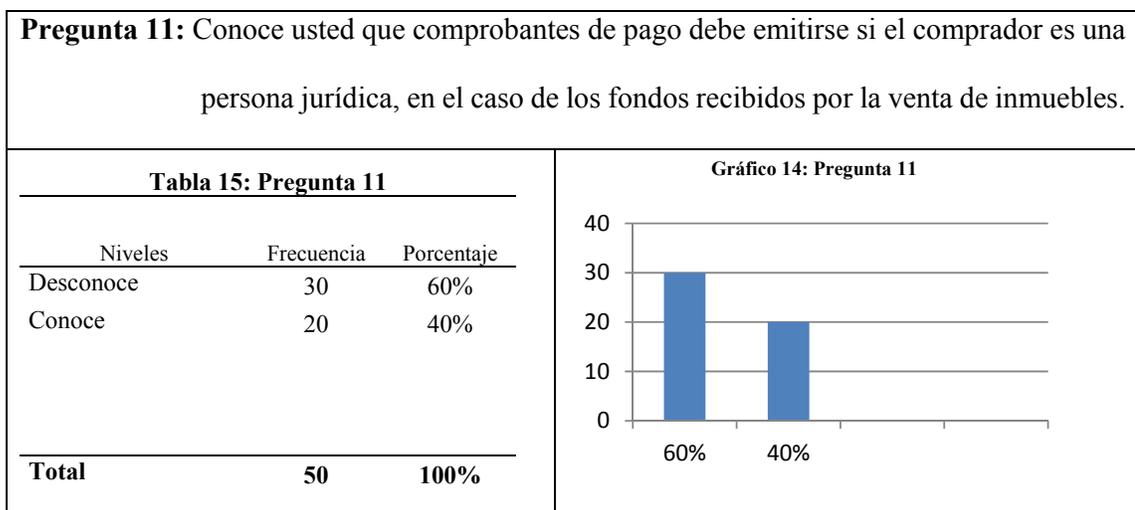
**Gráfico 12: Pregunta 9**



**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 72% desconoce qué información tributaria debe revelar una empresa inmobiliaria, mientras que el 28% indica tener conocimiento.



**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 60% desconoce en qué momento nace la obligación de tributar en una empresa inmobiliaria, mientras que el 40% indica tener conocimiento.



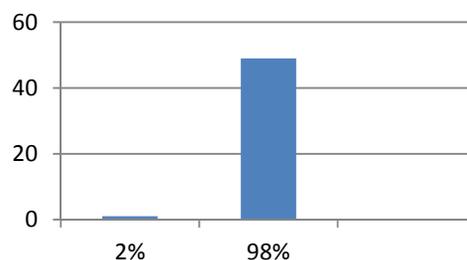
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 60% desconoce los documentos que se emite por el dinero recibido si es una persona jurídica, mientras que el 40% indica tener conocimiento.

**Pregunta 12:** Conoce usted que comprobantes de pago debe emitirse si el comprador es una persona natural, en el caso de los fondos recibidos por la venta de inmuebles.

**Tabla 16: Pregunta 12**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	1	2%
Conoce	49	98%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 15: Pregunta 12**



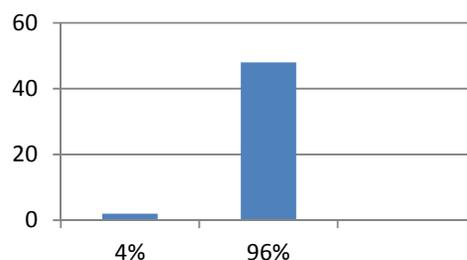
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 98% conoce los documentos que se emite por el dinero recibido si es una persona natural, mientras que el 2% indica no tener conocimiento.

**Pregunta 13:** Conoce usted, cuáles son los cumplimientos tributarios producto de las operaciones de compraventa de departamentos.

**Tabla 17: Pregunta 13**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	2	4%
Conoce	48	96%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 16: Pregunta 13**



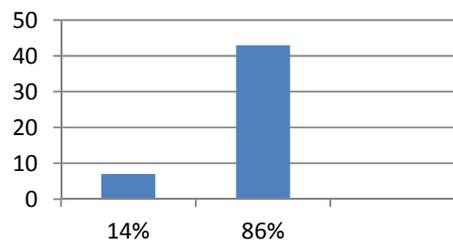
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 96% conoce los cumplimientos tributarios que surgen de la compraventa de departamentos, mientras que el 4% indica no tener conocimiento.

**Pregunta 14:** Conoce usted, cuáles son los riesgos tributarios relacionados a la primera venta de inmuebles de la empresa.

**Tabla 18: Pregunta 14**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	7	14%
Conoce	43	86%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 17: Pregunta 14**



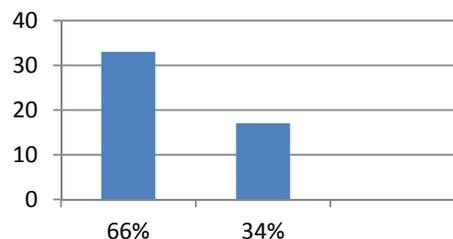
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 86% conoce cuales son los riesgos tributarios relacionadas a la primera venta de inmuebles, mientras que el 14% indica no tener conocimiento.

**Pregunta 15:** Conoce usted, cuales son los plazos que tienen las inmobiliarias para la declaración de sus impuestos.

**Tabla 19: Pregunta 15**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	33	66%
Conoce	17	34%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 18: Pregunta 15**



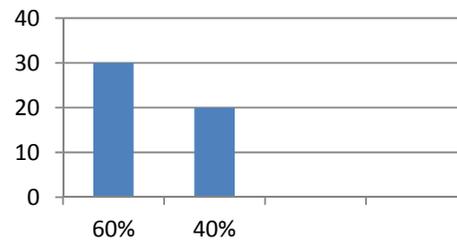
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 66% conoce cuales son los plazos de las inmobiliarias para la declaración de sus impuestos, mientras que el 34% indica tener conocimiento.

**Pregunta 16:** Tiene conocimiento que para el reconocimiento de los ingresos para efecto del pago del Impuesto a la Renta solo se da en el momento en que el bien exista.

**Tabla 20: Pregunta 16**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	30	60%
Conoce	20	40%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 19: Pregunta 16**



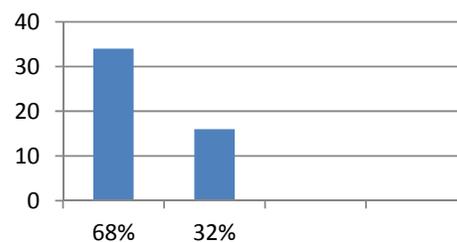
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 60% desconoce que para el pago del Impuesto a la Renta solo se da en el momento en que el bien exista, mientras que el 40% indica tener conocimiento.

**Pregunta 17:** Sobre la presentación de los Estados Financieros, sabía usted que los anticipos recibidos no estará sujeto al Impuesto a la Renta en el año en que se percibe sino en el año en que se realice la entrega.

**Tabla 21: Pregunta 17**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	34	68%
Conoce	16	32%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 20: Pregunta 17**



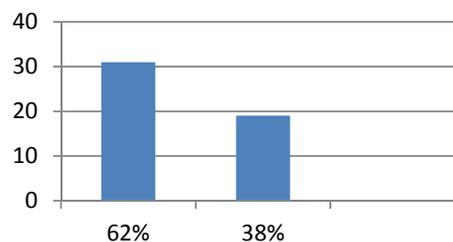
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 68% desconoce que los anticipos recibidos no están sujetos al impuesto a la Renta en el año que se percibe sino en el año en que se realice la entrega, mientras que el 32% indica tener conocimiento.

**Pregunta 18:** Sabía usted que solo se encuentra afecto al IGV las separaciones que superen el 3% del valor del inmueble.

**Tabla 22: Pregunta 18**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	31	62%
Conoce	19	38%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 21: Pregunta 18**



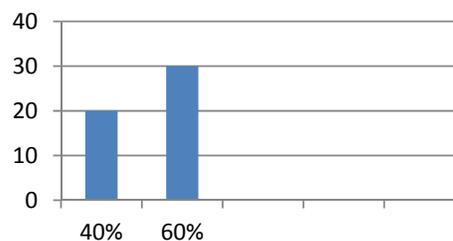
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 62% desconoce que las separaciones que superen el 3% del valor del departamento están afectas al IGV, mientras que el 38% indica tener conocimiento.

**Pregunta 19:** Tiene conocimiento que en la compra de un bien inmueble futuro solo se encuentra gravado con el IGV el 50%.

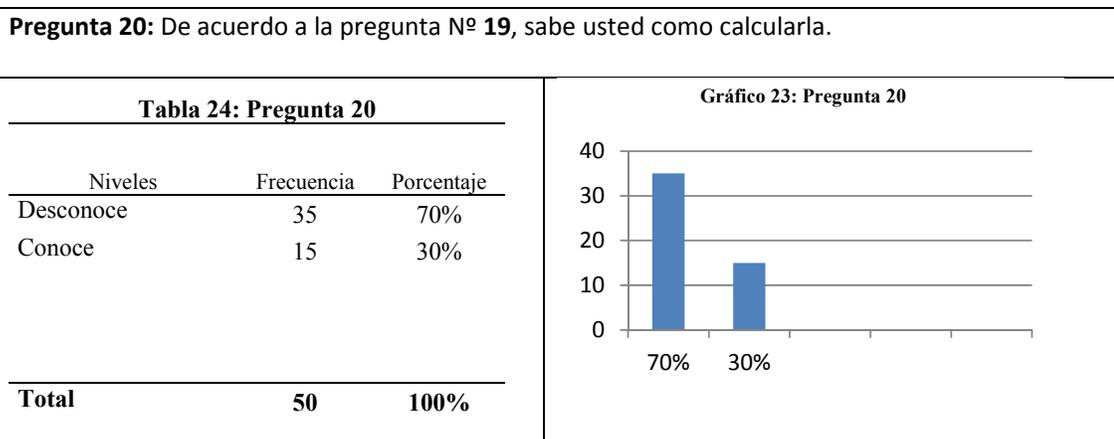
**Tabla 23: Pregunta 19**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	20	40%
Conoce	30	60%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

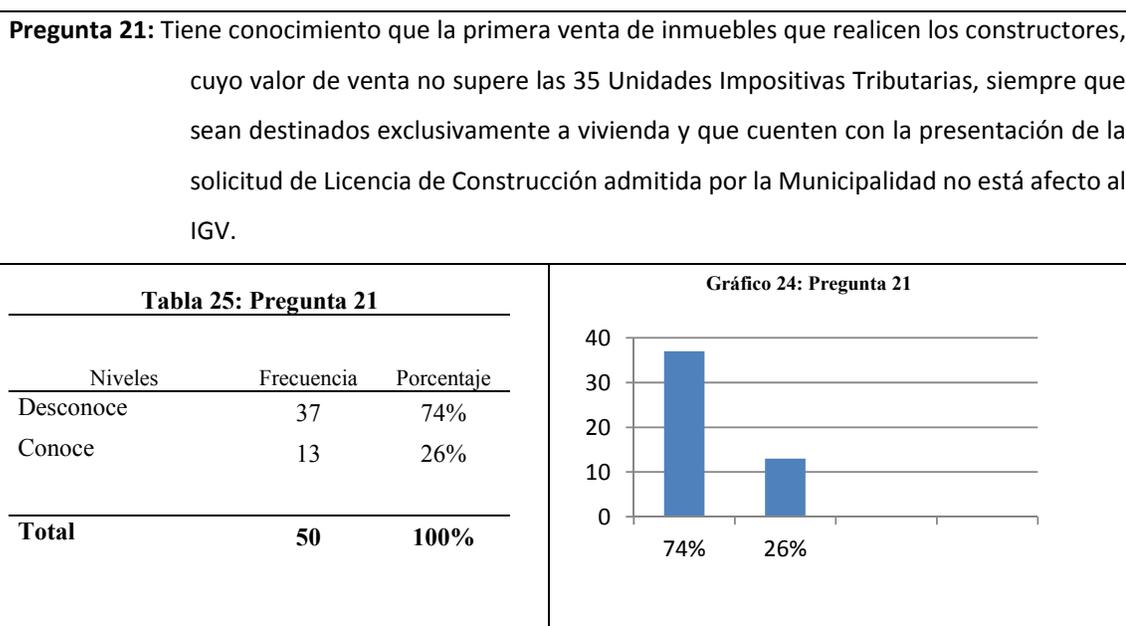
**Gráfico 22: Pregunta 19**



**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 60% tiene conocimiento de que el 50% del valor del inmueble se encuentra gravado con el IGV, mientras que el 40% indica no tener conocimiento.



**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 70% no tiene conocimiento de cómo calcular el 50% del valor del inmueble que se encuentra gravado con el IGV, mientras que el 30% indica tener conocimiento.



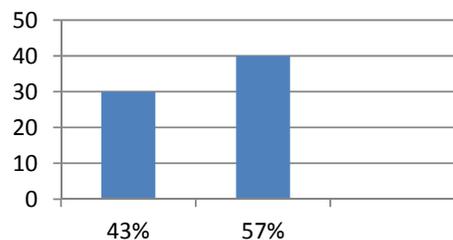
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 74% no tiene conocimiento que la primera venta de inmuebles que realicen los constructores, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias no se encuentra gravado con el IGV; mientras que el 26% indica tener conocimiento.

**Pregunta 22:** Tiene conocimiento que la primera venta de inmuebles está sujeto al Sistema de Deduciones.

**Tabla 26: Pregunta 22**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	30	43%
Conoce	40	57%
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 25: Pregunta 22**



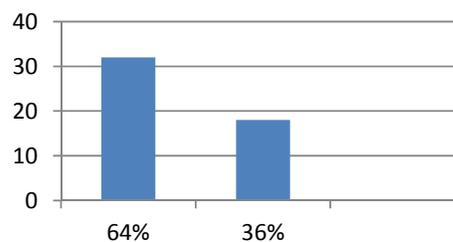
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 57% tiene conocimiento que la primera venta de inmuebles está sujeto al Sistema de Deduciones, mientras que el 43% indica no tener conocimiento.

**Pregunta 23:** Conoce usted cual es tasa de deducción para la venta de inmuebles.

**Tabla 27: Pregunta 23**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	32	64%
Conoce	18	36%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 26: Pregunta 23**



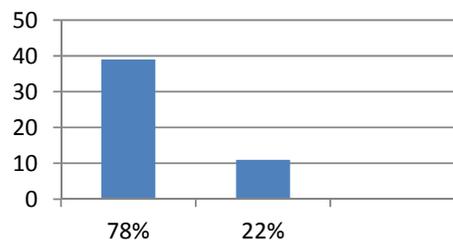
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 64% no tiene conocimiento de la tasa de deducciones para la venta de inmuebles, mientras que el 36% indica conocer la tasa de deducción.

**Pregunta 24:** Tiene conocimiento que si la venta se pacta con pago en partes, la obligación de pagar detracción nace en la fecha de percepción del ingreso, aún cuando el mismo sea parcial.

**Tabla 28: Pregunta 24**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	39	78%
Conoce	11	22%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 27: Pregunta 24**



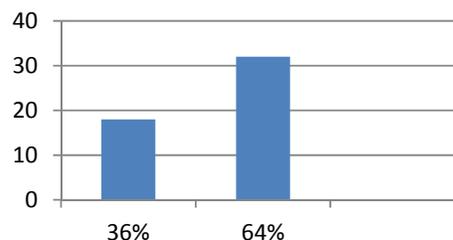
**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 78% no tiene conocimiento que si la venta se pacta con pago en partes, la obligación de pagar detracción nace en la fecha de percepción del ingreso, aún cuando el mismo sea parcial, mientras que el 11% indica tener conocimiento de la aplicación.

**Pregunta 25:** Conoce usted cuáles son los plazos para pagar la detracción en la compra de departamentos.

**Tabla 29: Pregunta 25**

Niveles	Frecuencia	Porcentaje
Desconoce	18	36%
Conoce	32	64%
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

**Gráfico 28: Pregunta 25**



**Análisis Descriptivo:** De los 50 encuestados, el 64% tiene conocimiento de los plazos para el pago de la detracción en la compra de departamentos, mientras que el 36% indica no conocer los plazos para el pago de la detracción.

### 5.3 Prueba de Hipótesis

#### Hipótesis Principal

Los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros incide en la aplicación tributaria de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**a. Formular la hipótesis nula ( $H_0$ )**

Los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros NO incide en la aplicación tributaria de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**b. Formular la hipótesis alternante ( $H_a$ )**

Los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros incide en la aplicación tributaria de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**c. Fijar el nivel de significación ( $\alpha$ ),**

Es la probabilidad de rechazar la hipótesis nula siendo verdadera, su rango de variación es  $5\% \leq \alpha \leq 10\%$ , y está asociada al valor de la tabla Ji-Cuadrado que determina el punto crítico ( $X^2_t$ ), específicamente el valor de la distribución es  $X^2_{(k-1), (r-1) gl.}$  y se ubica en la Tabla estadística Ji-Cuadrado, este valor divide a la distribución en dos zonas, de aceptación y de rechazo tal como indica el gráfico; si  $X^2_c \geq X^2_t$ , entonces se rechazará la hipótesis nula.

#### Calcular la prueba estadística

Se calcula con la fórmula siguiente:

$$X^2_c = \sum \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}}$$

**Donde :**

**oi** = Valor observado producto de las encuestas

**ei** = Valor esperado obtenido en base al valor observado

$X^2_c$  = Valor del estadístico calculado con datos de la muestra se debe comparar con los valores de la tabla de la Ji-Cuadrado indicado en el paso c.

$X^2_{t(kn)}$  = Valor del estadístico obtenido en la tabla estadística de Ji-Cuadrado

$e_{ij}$  = Número de Filas,

$o_{ij}$  = Número de columnas,

$i$  = igual a 1

$j$  = igual a 1

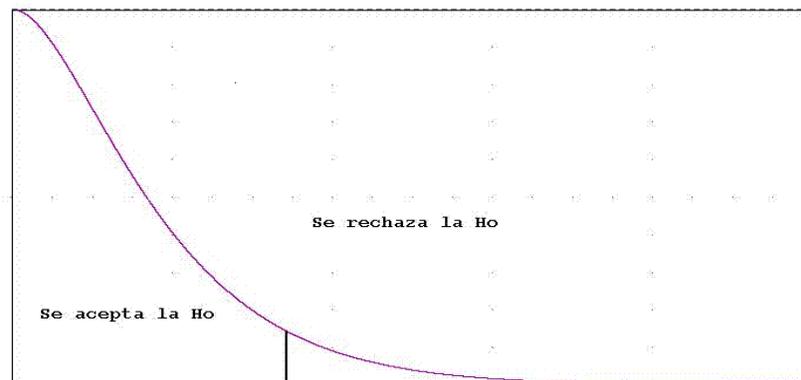
gl = grados de libertad

$$X^2_c = \sum \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} = \frac{(5 - 1) * (5 - 1)}{1} = 16gl$$

### Toma de decisiones

Se debe comparar los valores de la Prueba con los valores de la tabla.

**Figura:** Valores de Chi cuadrado critico



$$X^2_t = 16gl \quad X^2_c = 26.3$$

**Conclusión:** Con un nivel de significación de  $\alpha = 5\%$  se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, concluyendo que: Los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros SI incide en la aplicación tributaria de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017, dicha hipótesis ha sido probada usando la prueba estadística Chi Cuadrado y el Software estadístico SPSS, versión 24, para tal efecto se adjuntan las evidencias del caso consistente en la tabla de contingencia N° 30 y el resultado de la prueba estadística.

**Tabla 30. Resultados de prueba de Hipótesis**

		Variable Dependiente: APLICACIÓN DE TRIBUTOS																			
		Y1: LEYES TRIBUTARIAS				Y2: EXIGENCIA TRIBUTARIA				Y3: PAGO DE TRIBUTOS											
		P16	P17	P18	P19	P20	P21	P22	P23	P24	P25	P26	P27	P28	P29	P30	P31	P32	P33	P34	
<b>Variable Independiente: ANTICIPO DE CLIENTES</b>	X1: SEPARACIÓN DEL BIEN FUTURO	P1	xxx	xxx					xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	
		P2	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P3	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx			xxx	
		P4	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx			xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P5		xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx		xxx	xxx		xxx		xxx	xxx		xxx	
		P6	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	X2: ENTREGA DE DINERO	P7	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P8	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx		xxx	xxx	
		P9	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P10	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P11	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	X3: INGRESOS ECONÓMICOS PARA LA EMPRESA	P12	xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P13	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P14	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
		P15	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Dónde: Los cuadros vacíos  indican independencia y los cuadros con tres equis  indican asociación.

A partir de estos resultados verificamos las hipótesis de trabajo de la presente investigación:

**HE 1:** Los procesos contables por el registro de los anticipos de clientes en la venta de inmuebles futuros inciden en la aplicación de los tributos de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**HE 2:** Los impuestos tributarios aplicados al sector inmobiliario por el registro contable de los anticipos en la venta de inmuebles futuros incide en la aplicación de los tributos de la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

**HE 3:** El marco legal brinda los soportes para el reconocimiento de los anticipos de clientes en la venta de inmuebles y su aplicación tributaria en la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC durante el periodo 2017.

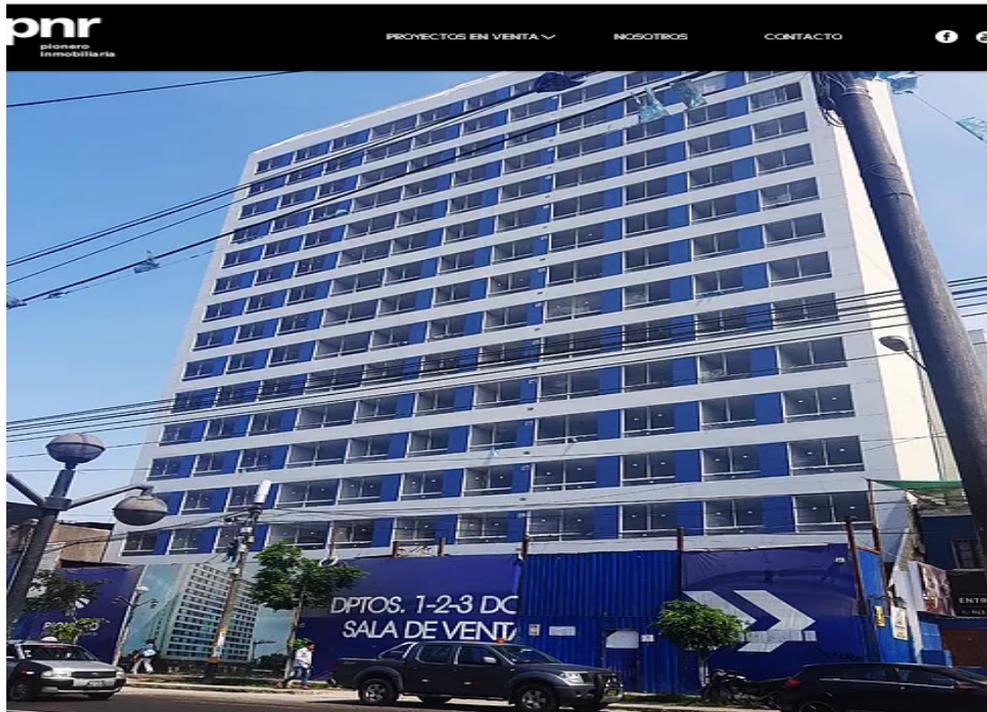
## CASO PRÁCTICO:

### Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC

#### Antecedentes de la Empresa:

**Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC**, fue constituida el 23 de abril de 2014 en el distrito de San Isidro, pertenece al grupo inmobiliario PNR. Cuenta con el respaldo de sus socios con trayectoria en el sector inmobiliario desde 1994 con más de 100 edificios residenciales, comerciales y de oficinas ya construidos. Así, se consolida su fortaleza en la estructuración y gerencia de proyectos inmobiliarios.

Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro, cuenta con un proyecto ubicado en el distrito de Breña, el proyecto inmobiliario Bolivia 848 cuenta con 139 departamentos en un edificio de 17 pisos, 53 estacionamientos y 24 depósitos. Actualmente, el proyecto está finalizado y está en etapa de entrega desde el 15 de mayo de 2018. Cuenta con el respaldo de financiamiento del Banco de Crédito del Perú.



**Misión:**

Nuestra misión es detectar y generar las mejores oportunidades de negocios en desarrollos Inmobiliarios tanto habitacionales como industriales y comerciales, utilizando la experiencia, habilidades y recursos que ha adquirido nuestra plataforma a lo largo de más de 20 años de presencia en el mercado.

Es también nuestra misión crear relaciones de largo plazo con nuestros inversionistas, generar empleo y asegurar que nuestros trabajadores se desarrollen de manera íntegra, personal y profesionalmente.

**Visión:**

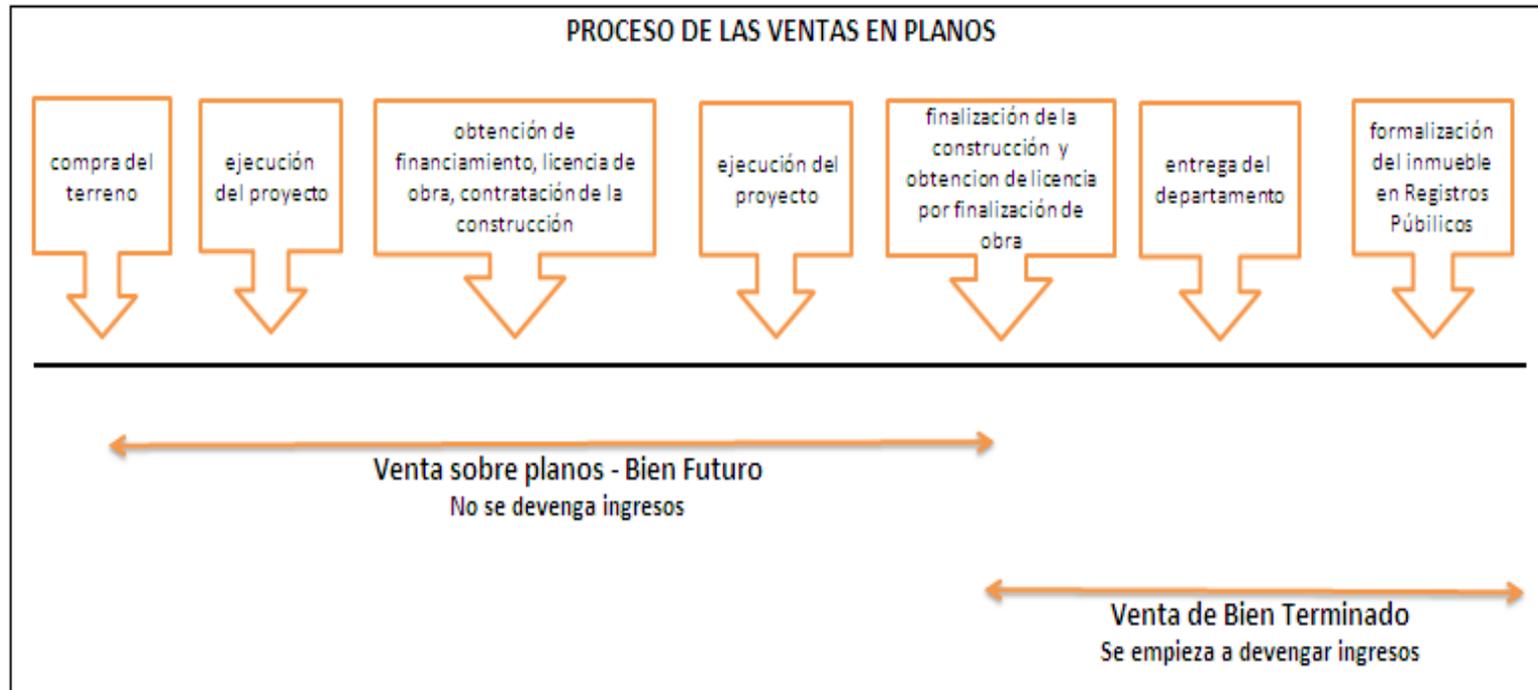
Nuestra visión es convertirnos en el Gestor de desarrollos Inmobiliarios más importante de Perú mediante nuestros valores como empresa, los cuales son:

- Compromiso con el Inversionista.
- Mejora continua.
- Transparencia.
- Talento en la empresa.

**Logo:**

[www.pionero.pe](http://www.pionero.pe)

**Diagrama de Proceso por la venta bienes inmuebles en planos:**



## CASOS PRÁCTICOS

### EJERCICIO 01

#### Actividad Inmobiliaria y su aplicación del Impuesto a la Renta

Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC ha celebrado un contrato de compraventa de un departamento en el piso 12 con número 1201 de 41 m<sup>2</sup> en **etapa de preventa-venta en planos**(bien futuro) por la suma de S/ 197,500.00, el cliente es una persona natural sin negocio. El proyecto inmobiliario se encuentra ubicado en el distrito de Breña.

Se tiene como dato que el cliente se apersono a la caseta de venta del proyecto el 16 de enero de 2017. Con fecha, 29 de enero el cliente manifiesta su voluntad de comprar el departamento y deposita la suma de S/ 19,750 (10% del valor del inmueble) por lo que ingresa a ser evaluado por el banco promotor para adquirir un préstamo hipotecario; el banco ha indicado a la empresa que el cliente califica para el préstamo por lo que se procede a firmar el contrato de compraventa de bien futuro.

El préstamo hipotecario será desembolsado en agosto de 2017 después de haber realizado los 6 meses de ahorro en una cuenta del banco para evaluar su capacidad de pago. Asimismo, el cliente se ha hecho acreedor del Bono del Buen Pagador por parte del fondo MiVivienda que se hará entrega a la firma de la escritura pública al igual que el desembolso del crédito hipotecario, en fecha 30 de agosto de 2017. La entrega del departamento se realizará el 15 de mayo de 2018.

Pagos realizados:

1. 29/01/2017 S/ 19,750.00 (a la firma del contrato)
2. 30/08/2017 S/ 12,900.00 (Bono del Buen Pagador, a la firma de la escritura pública).

3. 30/08/2017 S/ 164,850.00 (Desembolso del crédito hipotecario, a la firma de la escritura pública).
4. La minuta de compraventa sí contiene la cláusula de Condición Suspensiva.
5. La entrega del bien se realizará el 15 de mayo de 2018.
6. El pago de la detracción es del 4% mediante el código 040.

### Revisión del caso:

Se ha revisado que la empresa ha realizado pagos a cuenta del Impuesto a la Renta durante el año 2017, mediante el PDT 621, tomando como criterio la celebración de las firmas en los contratos de compraventa de los inmuebles. Sin embargo, para efectos del impuesto anual de la Renta del año 2017, no se ha considerado el reconocimiento de los ingresos porque aún no se ha hecho entrega del bien y los pagos a cuenta están siendo acumulados en la cuenta de “Otros Activos” en los Estados Financieros del año 2017.

1. Se adjunta la liquidación del impuesto a la Renta del mes de enero de 2017 y la presentación del PDT 621.

<b>Liquidación de Impuesto a la Renta mes de Enero de 2017</b>		
valor de la retribución a la firma del contrato	<b>S/</b>	<b>19,750</b>
Valor de venta=	Valor de retribución	1.09
Valor de venta=	19,750	1.09
<b>Valor de venta=</b>	<b>S/</b>	<b>18,120</b>
<p>El factor de 1.09, es porque el valor del terreno se encuentra inafecto al IGV y representa el 50% del valor total <b>(Artículo 5, numeral 9 del Reglamento del IGV)</b></p>		

## Declaración PDT – Enero 2017

0621 PDT IGV - Renta Mensual - v 5.6

Identificac.	IGV / IEV / IVAP	Renta	Retenc. Trab. Independ.	Retenciones Renta de 3ra.	Percepción de IGV	Retenciones de IGV	Determinac. de la Deuda
--------------	------------------	-------	-------------------------	---------------------------	-------------------	--------------------	-------------------------

Estado de Ganancias y Pérdidas

¿Ha presentado un Formulario PDT 625 con Estado de Ganancias y Pérdidas actualizado al 31 de julio para este ejercicio?

Si  No

Para los periodos del ejercicio 2017, la casilla 380 se encuentra ajustada con el factor de 1.0536

Impuesto a la Renta - 3ra categoría			
Coficiente -Art. 85° inc. a)	380		0
Porcentaje -Art. 85° inc. b)	315		1.50
	BASE		TRIBUTO
INGRESO NETO	301	18,119	312 272

2. Se adjunta la liquidación del impuesto a la Renta del mes de agosto de 2017 y la presentación del PDT 621.

**Liquidación de Impuesto a la Renta  
mes de Agosto de 2017**

valor de la retribución a la firma de la escritura pública	S/	<b>177,750</b>
Valor de venta=	<u>Valor de retribución</u>	
	1.09	
Valor de venta=	<u>177,750</u>	
	1.09	
<b>Valor de venta=</b>	<b>S/</b>	<b>163,073</b>

El factor de 1.09, es porque el valor del terreno se encuentra inafecto al IGV y representa el 50% del valor total  
**(Artículo 5, numeral 9 del Reglamento del IGV)**

## Declaración PDT – Agosto 2017

0621 PDT IGV - Renta Mensual - v 5.6

Identificac.	IGV / IEV / IVAP	Renta	Retenc. Trab. Independ.	Retenciones Renta de 3ra.	Percepción de IGV	Retenciones de IGV	Determinac. de la Deuda
--------------	------------------	-------	-------------------------	---------------------------	-------------------	--------------------	-------------------------

Estado de Ganancias y Pérdidas  
¿Ha presentado un Formulario PDT 625 con Estado de Ganancias y Pérdidas actualizado al 31 de julio para este ejercicio?  
 Si  No

Para los periodos del ejercicio 2017, la casilla 380 se encuentra ajustada con el factor de 1.0536

Impuesto a la Renta - 3ra categoría	
Coficiente - Art. 85° inc. a)	380 0
Porcentaje - Art. 85° inc. b)	315 1.50
BASE	TRIBUTO
INGRESO NETO 301 163,073	312 2,446

Asimismo se adjunta los asientos contables realizados por la empresa:

Asientos contables en el mes de Enero		DEBE	HABER
<b>fecha 29 de enero de 2017, por el ingreso de los S/ 19,750.00</b>			
<b>La empresa emite el comprobante de pago.</b>			
<b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>		<b>S/19,750.00</b>	
121 FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR COBRAR			
1212 EMITIDAS EN CARTERA			
<b>40 TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR</b>			<b>S/1,630.73</b>
401 GOBIERNO CENTRAL			
4011 IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS			
40111 IGV - CUENTA PROPIA			
<b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>			<b>S/18,119.27</b>
122 ANTICIPOS DE CLIENTES			
<b><u>29/01/17 Por la emisión del comprobante Boleta de Venta por la cuota inicial del depto.</u></b>			

<b>10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b> CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES 104 FINANCIERAS 1041 CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS <b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b> FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR 121 COBRAR 1212 EMITIDAS EN CARTERA <b>29/01/17 Por el ingreso de la cuota inicial en la cuenta corriente.</b>	<b>S/19,750.00</b>	<b>S/19,750.00</b>
<b>10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b> CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES 104 FINANCIERAS 1041 CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS <b>10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b> CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES 104 FINANCIERAS 1041 CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS <b>29/01/17 Por el pago de la autodestracción realizada por la misma empresa a la cuenta del Banco de La Nación.</b>	<b>S/790.00</b>	<b>S/790.00</b>

Asientos contables en el mes de Enero	DEBE	HABER
<b>Fecha 30 de agosto de 2017, por el ingreso de los S/ 12, 900 + S/ 164,850</b> <b>La empresa emite el comprobante de pago.</b>		
<b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b> FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR 121 COBRAR 1212 EMITIDAS EN CARTERA <b>TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR</b> <b>40 GOBIERNO CENTRAL</b> 4011 IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS 40111 IGV - CUENTA PROPIA <b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b> 122 ANTICIPOS DE CLIENTES <b>30/08/17 Por la emisión del comprobante Boleta de Venta por la cuota inicial del depto.</b>	<b>S/177,750.00</b>	<b>S/14,676.61</b>  <b>S/163,073.39</b>

<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	<b>S/177,750.00</b>	
	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES		
104	FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
<b>12</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES –</b>		<b>S/177,750.00</b>
	<b>TERCEROS</b>		
	FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR		
121	COBRAR		
1212	EMITIDAS EN CARTERA		
	<b>30/08/17 Por el ingreso de la cuota inicial en la cuenta corriente.</b>		
<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	<b>S/7,110.00</b>	
	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES		
104	FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>		<b>S/7,110.00</b>
	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES		
104	FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
	<b>30/08/17 Por el pago de la autodestracción realizada por la misma empresa a la cuenta destracciones del Banco de La Nación.</b>		

### Comentarios:

La venta de bienes que no existen no es una práctica común, salvo en el caso del sector inmobiliario, debido a la alta demanda de viviendas, departamentos y similares, las operaciones de compraventa, se pactan mucho antes que el bien exista, debido a que de esa forma la constructora puede financiarse para la ejecución de la obra, ofreciendo a su vez, precios muy competitivos.

Ahora bien, el concepto de devengado o reconocimiento de los ingresos, no ha sido definido por la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que para ello debemos recurrir a las definiciones existentes en el Marco Conceptual para la Información Financiera, y se verifica que, con el fin de cumplir sus objetivos, los estados financieros se preparan sobre la base de la acumulación o del devengo contable, abundando en el concepto de

devengado hay que citar los siguientes párrafos del Marco Conceptual para la Información Financiera:

**Reconocimiento de ingresos, según El Marco Conceptual para la Información Financiera:**

**Párrafo 4.48:** Los procedimientos adoptados normalmente en la práctica para reconocer ingresos, por ejemplo, el requerimiento de que los mismos deban estar acumulados (o devengados), son aplicaciones de las condiciones para el reconocimiento fijadas en este Marco Conceptual. Generalmente, tales procedimientos van dirigidos a restringir el reconocimiento como ingresos sólo a aquellas partidas que, pudiendo ser medidas con fiabilidad, posean un grado de certidumbre suficiente.

**Rendimiento financiero reflejado por la contabilidad de acumulación (o devengo), según el Marco Conceptual:**

**Párrafo OB17:** La contabilidad de acumulación (o devengo) describe los efectos de las transacciones y otros sucesos y circunstancias sobre los recursos económicos y los derechos de los acreedores de la entidad que informa en los periodos en que esos efectos tienen lugar, incluso si los cobros y pagos resultantes se producen en un periodo diferente. Esto es importante porque la información sobre los recursos económicos y los derechos de los acreedores de la entidad que informa y sus cambios durante un periodo proporciona una mejor base para evaluar el rendimiento pasado y futuro de la entidad que la información únicamente sobre cobros y pagos del periodo.

Asimismo, según el Principio de Contabilidad Generalmente Aceptado, el Devengado nos cita lo siguiente: “Las variaciones patrimoniales que se deben considerar para

establecer el resultado económico, son los que corresponden a un ejercicio sin entrar a distinguir si se han cobrado o pagado durante dicho periodo”

Según estas bases, los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no cuando se recibe o paga dinero.

En consecuencia, no es necesario que los hechos se cobren o se paguen para que estos se reconozcan, solo debe cumplirse las cinco condiciones estipuladas en el párrafo 38 de la NIIF 15:

- La compañía tiene un derecho al pago por el activo, lo que puede indicar que el cliente ya ha obtenido el activo y está obligado a pagar
- El cliente tiene derecho legal al activo, es decir que según el contrato el cliente ya tiene la capacidad de utilizar y beneficiarse del activo. Aun cuando la entidad conserve el bien para asegurarse del cobro.
- La compañía ha transferido la posición física del activo.
- La compañía ha transferido los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo
- El cliente ha aceptado el activo.

Sobre la lectura del párrafo de la NIIF, verificamos que para el reconocimiento de los ingresos deben cumplirse las cinco condiciones, al no cumplirse no se podrá reconocer el ingreso por dicha operación de venta de bienes inmuebles futuros. Asimismo, se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los periodos con los cuales se relacionan.

Por tanto, hasta el momento de la entrega de llaves del departamento, los importes percibidos del cliente constituyen como ANTICIPO.

### **Jurisprudencia**

El Tribunal Fiscal ha señalado, en su Resolución N° 467-5-2003, lo siguiente:

Los ingresos por venta a futuro de inmuebles no se devengan hasta que se produzca la condición suspensiva de que el bien existe, por lo que los montos pagados por dicha operación califican como adelantos que no afectan los resultados del ejercicio a que se percibieron.

Asimismo, se establece en la Resolución N° 3557-2-2004: “A efectos de reconocer ingresos, éstos deben ser ganados. Las condiciones que una venta debe cumplir para que los ingresos sean reconocidos son que se haya transferido al comprador los riesgos significativos y los beneficios de propiedad de los productos.”

**Por lo tanto**, en el caso de la compraventa del departamento, se deduce que mientras el bien materia de la venta no se materialice, **no devengara el ingreso por la operación de venta**, puesto que aún no se encuentra bajo la condición suspensiva referida a que el bien exista, por lo que **la venta de bienes futuros no estará gravada con el Impuesto a la Renta**, hasta su existencia.

El reconocimiento de los ingresos se realizará con la formalización de la entrega del bien inmueble vía acta de entrega de conformidad firmada por el cliente, puesto que con ello se ha verificado que el bien ya existe y se cumple las cinco condiciones que estipula el párrafo N° 38 de la NIIF 15, dando paso recién en dicho momento a la obligación de pagar el Impuesto a la Renta.

Los asientos contables que se realizarán cuando el bien inmueble sea entregado al cliente, es decir el 15 de mayo de 2018 será el siguiente:

<b>Análisis de los ingresos recibidos del cliente por el departamento N° 1201</b>
---

29/01/2017	19,750.00
30/08/2017	<u>177,750.00</u>
<b>Total abonos del cliente</b>	<b>197,500.00</b>

**Registrado en la cuenta contable**

122 Anticipos de Clientes	<b>181,192.66</b>
(se discrimina el valor del IGV)	

---

Asiento contable en el mes de Mayo de 2018	DEBE	HABER
<b>fecha 15 de mayo de 2018, se realiza la entrega del departamento 1201 al cliente</b>		
<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES –</b>		
<b>12 TERCEROS</b>	S/ 181,192.66	
122 ANTICIPOS DE CLIENTES		
<b>70 VENTAS</b>		S/ 181,192.66
702 Productos Terminados		
7024 Productos Inmuebles Terminados		
<b>15/05/18 Por el reconocimiento del ingreso a la entrega del departamento</b>		

## EJERCICIO 02

### Actividad Inmobiliaria y su aplicación de las Separaciones

Con fecha 15 de diciembre se apersono un cliente a la caseta de venta ubicada en el proyecto inmobiliaria Bolivia 848 y se animó a separar el departamento 1201 con 41 m<sup>2</sup> en **etapa de construcción** (bien futuro) por la suma de S/ 197,500.00; mientras que el banco promotor evalúa su aprobación de crédito hipotecario.

Se tiene como dato que el cliente ha depositado la suma de S/ 4,500.00 el mismo día de la visita y firma un contrato previo de separación. La empresa ha emitido Boleta de Venta N° 001-23. El pago de la detracción es del 4% mediante el código 040.

#### Revisión del caso:

Se ha revisado que la empresa ha emitido comprobantes de pagos por la separación de departamentos a pesar de no estar obligada a realizarlo, esto ha llevado a realizar desembolsos de pago de tributos cuando aún no tenía la obligación tributaria. Se adjunta asiento contable de la empresa por el registro de la separación y la Boleta de Venta respectiva:

Asientos contables en el mes de Diciembre		DEBE	HABER
<b>fecha 15 de diciembre de 2017, por el depósito de los S/ 4,500.00</b> <b>La empresa emite el comprobante de pago.</b>			
<b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>		S/ 4,500.00	
121 FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR COBRAR			
1212 EMITIDAS EN CARTERA			
<b>40 TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR</b>			S/ 371.56
401 GOBIERNO CENTRAL			
4011 IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS			
40111 IGV - CUENTA PROPIA			
<b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>			S/ 4,128.44
122 ANTICIPOS DE CLIENTES			
<b>15/12/17 Por la emisión del comprobante Boleta de Venta por la separación del departamento</b>			
<b>10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		S/ 4,500.00	
104 CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES FINANCIERAS			
1041 CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS			
<b>12 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>			S/ 4,500.00
121 FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR COBRAR			
1212 EMITIDAS EN CARTERA			

10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	S/ 180.00	
104 CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES FINANCIERAS		
1041 CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		S/ 180.00
104 CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES FINANCIERAS		
1041 CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
15/12/17 Por el pago de la autodeducción realizada por la misma empresa a la cuenta de detracciones del Banco de La Nación.		

Se adjunta Comprobante de Pago emitido:



**PIONERO**  
GRUPO INMOBILIARIO

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
PIONERO CUATRO S.A.C.  
Av. Emilio Cavenecia Nº 225 Int. 309  
Urb. Santa Cruz  
San Isidro, Lima - Lima  
Nueva Dirección: San Isidro, Lima - Lima  
Av. Pardo y Alago 089 Of. 900  
San Isidro Lima  
Teléfono 01 421 4184

**R.U.C. 20556033839**

**BOLETA DE VENTA**

**0001- Nº 000296**

Lima, 11 de SEPTIEMBRE del 20 17

Señor(es): JORGE LUIS CHUMBES GARCIA/IDIA JOCCABET AMARO BENTO D.N.I.: 15693680 / 15725002

Dirección: JR. LA PALMA 172-3 - HUACHO - HUARA - LIMA

CANT.	DESCRIPCIÓN	P. UNITARIO	IMPORTE
	POR ANTICIPO DE LA VENTA DEL BIEN FUTURO	S/	4.500,00
	DEPARTAMENTO Nº 1402		
	SON: ( CUATRO MIL QUINIENTOS CON 00/100 SOLES)		

CHECO GOMAMARMO  
R.U.C. 194190451  
BARBA Nº1 ENCL 191 AL 200  
AUT. 000194193 FA. 02/06/2017

Cancelado

Lima, 11 de SET. de 17

*OR*

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO S.A.C.

TOTAL S/ S/ 4.500,00

EMISOR

### Comentarios:

De conformidad con lo estipulado en el numeral 7 del artículo 5 del Reglamento de Comprobante de Pago la separación (arras, garantías o depósitos) amerita emitir comprobante de pago siempre que implique el nacimiento de la obligación tributaria.

Ahora bien, de conformidad con lo estipulado en el numeral 10 del artículo del Reglamento del IGV, el nacimiento de la obligación tributaria se da si el valor por concepto de arras, garantías o depósitos supere el 3% del valor total del inmueble.

Los montos recibidos denominados separaciones no originan la obligación de emitir comprobantes de pago ni obligaciones tributarias, pues aún no se ha celebrado contrato alguno de compraventa, solo se ha expresado una intención de compra.

**Numeral 10 artículo 2 del Reglamento del IGV:**

**De los Límites para arras, depósito o garantía**

Las arras, depósito o garantía a que se refieren los incisos a), c) y f) del artículo 3° del Decreto no deben superar, de forma conjunta, el límite ascendente al tres por ciento (3%) del valor total, de la retribución o ingreso por la prestación de servicio o del valor de construcción. En caso el monto de los referidos conceptos no se encuentre estipulado expresamente en el contrato celebrado por concepto de arras, depósito o garantía, se entenderá que el mismo supera el porcentaje antes señalado, dando origen al nacimiento de la obligación tributaria por dicho monto.

Del análisis del monto recibido, se observa lo siguiente:

Precio de Venta del departamento:	S/ 197,500.00
Monto de Separación	: S/ 4,500.00
<b>Monto mínimo para que se produzca el nacimiento de la obligación tributaria:</b>	
S/ 197,500.00 x 3%	<b>S/ 5,925.00</b>

Por lo cual, la empresa no estaba obligada a emitir comprobante de pago ni se encontraba obligada a efectuar las obligaciones tributarias ya que el dinero recibido por la separación del departamento no supera el límite establecido en el Reglamento del IGV.

El asiento contable que debe realizar la empresa para el caso de separación de departamentos es el siguiente:

<b>Asiento contable por la SEPARACION que no supere el límite del Reglamento del IGV</b>		<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	S/ 4,500.00	
104	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
<b>46</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – TERCEROS</b>		S/ 4,500.00
469	OTRAS CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS		
<b>15/12/2017: Por la recepción del monto de separación, Proyecto Breña</b>			

La empresa deberá registrar el importe recibido en la cuenta 46 Cuentas Por Pagar Diversas – Terceros, porque aún no califica como venta propia del bien.

En los Estados Financieros presentados al 31 de diciembre de 2017 la cuenta contable Anticipos de Clientes tiene un total de S/ 10'829,256.41 que después del análisis en base a la información determinada en los párrafos precedentes solo debió considerarse la suma de S/ 10'447,794.21 (Ver Apéndice N° xxx) porque los S/ 381,462.20 no pueden calificar como un ingreso, un adelanto o un pago, debido a que no existe un elemento fundamental que lo acredite como tal, como por ejemplo el contrato en el cual se precise que el monto otorgado será considerado como un adelanto de la cuota inicial, o del total del inmueble, tan solo han firmado un contrato previo (Ver Apéndice N° xxx) en el cual se acredita que el monto recibido no es más que una separación y no supera el límite contemplado en el numeral 10 del artículo 2 del Reglamento del IGV.

**Información según Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017**

<b>Anticipo Recibido de Clientes</b>	
según EE.FF al 31 de diciembre de 2017	S/ 10,829,256.41
<b>(-) Reclasificación de cuentas</b>	<b>S/ -381,462.20</b>
<b>Total Anticipo Recibo de Clientes</b>	<b>S/ 10,447,794.21</b>

**Jurisprudencia**

El Tribunal Fiscal ha señalado, en su Resolución N° 644-3-01, lo siguiente: “La entrega de arras de retractación no determina *per se* el nacimiento de la obligación tributaria”.

**Por lo tanto**, en el caso de la separación de departamentos, **no se emitirá comprobante de pago** si no superan el límite del 3% del valor del inmueble, según lo señala el numeral 10 del artículo del Reglamento del IGV.

## **EJERCICIO 03**

### **Actividad Inmobiliaria y su aplicación del Impuesto General a las Ventas**

Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC ha celebrado un contrato de compraventa de un departamento en el piso 8 con número 802 de 52 m<sup>2</sup> en **etapa de construcción** (bien futuro) por la suma de S/ 250,500.00, el cliente es una persona natural sin negocio. El proyecto inmobiliario se encuentra ubicado en el distrito de Breña.

Se tiene como dato que el cliente se apersono a la caseta de venta del proyecto el 11 de octubre de 2017 y realizó una separación de S/ 4,500.00. Al cierre del ejercicio 2017 el cliente ha manifestado en comprar el bien al contado pero está a la espera de recibir una herencia, por lo que aún no se cierra la compraventa del bien futuro.

La empresa ha emitido el comprobante de pago con Boleta de Venta N° 001-20.

Pagos realizados:

1. 11/10/2017 S/ 4,500.00 (a la firma del contrato de separación)
2. El cliente aún no define la compra del departamento N° 1201.
3. El pago de la detracción es del 4% mediante el código 040.

#### **Revisión del caso:**

Se ha revisado que la empresa ha realizado inadecuadamente la determinación del Impuesto General a las Ventas durante el año 2017, porque ha emitido comprobantes de pago por los conceptos de la separación de los departamentos, cuando aún no estaba obligada a realizarlo, como se comentó en el ejercicio N° 2 por el concepto de separación (arras, garantías, depósitos y similares) no se debió efectuar la emisión de la Boleta de Venta N° 001-20 de fecha 11 de octubre de 2017 ni el pago de los tributos.

A continuación se muestra los asientos contables realizados por la empresa:

AÑO 2017		DEBE	HABER
<b>fecha 11 de octubre de 2017, por el depósito de los S/ 4,500.00</b>			
<b>La empresa emite el comprobante de pago.</b>			
<b>12</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>	S/ 4,500.00	
	FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR		
121	COBRAR		
1212	EMITIDAS EN CARTERA		
	<b>TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y</b>		
<b>40</b>	<b>DE SALUD POR PAGAR</b>		S/ 371.56
401	GOBIERNO CENTRAL		
4011	IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS		
40111	IGV - CUENTA PROPIA		
<b>12</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>		S/ 4,128.44
122	ANTICIPOS DE CLIENTES		
<b>15/12/17 Por la emisión del comprobante BV N° 001-20 por la separación del departamento</b>			
<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	S/ 4,500.00	
	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES		
104	FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
<b>12</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – TERCEROS</b>		S/ 4,500.00
	FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR		
121	COBRAR		
1212	EMITIDAS EN CARTERA		
<b>15/12/17 Por el ingreso de la cuota inicial en la cuenta corriente.</b>			
<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	S/ 180.00	
	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES		
104	FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>		S/ 180.00
	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES		
104	FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
<b>15/12/17 Por el pago de la autodetracción realizada por la misma empresa a la cta detracciones del Banco La Nación</b>			

Asimismo, se adjunta la hoja de liquidación de impuesto y la declaración vía PDT 621 del mes de diciembre de 2017 realizada por la empresa.

Determinación del Valor de la Venta			Liquidación de Impuesto a las Ventas mes de Diciembre de 2017		
<b>Emisión de Boleta de Venta</b>			<b>Se determina la base Gravada y No Gravada</b>		
N° 001-23	S/	4,500	del Valor de Venta BV N° 001-23:		
			<b>Base No Gravada de la Venta:</b>	S/	2,064
Valor de venta=		Valor de retribución	Valor del terreno, equivale al 50%		
		1.09	<b>Base Gravada de la Venta:</b>	S/	2,064
Valor de venta=		4,500	Valor de la construcción		
		1.09	<b>IGV 18%</b> de la Base Gravada =	S/	372
<b>Valor de venta=</b>	<b>S/</b>	<b>4,128</b>	<b>Impuesto a la Renta 1.5%</b>	S/	62
El factor de 1.09, es porque el valor del terreno se encuentra inafecto al IGV y representa el 50% del valor total percibido.					
<b>(Artículo 5, numeral 9 del Reglamento del IGV)</b>					

### 1. Ingreso de las ventas, según boleta de venta N° 001-20

0621 PDT IGV - Renta Mensual - v 5.6							
Identificac.	IGV / IEV / IVAP	Renta	Retenc. Trab. Independ.	Retenciones Renta de 3ra.	Percepción de IGV	Retenciones de IGV	Determinac. de la Deuda
<b>Ventas</b>		<b>Compras</b>					
IGV Cuenta Propia							
				BASE		TRIBUTOS	
Gravadas	Ventas Netas	100	2,064	101	372		
	Desc. Concedidos y/o devoluciones de Ventas	102		103			
	Ventas asumidas por el Estado	124		125			
	Desc. Concedidos y/o Dev. de Ventas (Vtas asumidas)	126		128			
	Ventas - Ley 27037 incisos 11.1, 12.1, 12.3 y 12.4	160		161			
	Descuentos y devoluciones (Ley 27037)	162		163			
	Exportaciones Facturadas en el período	106					
	Embarcadas en el período	127					
Ventas no gravadas (sin considerar exportaciones)		105	2,064				
Ventas no gravadas sin efecto en ratio		109					
Otras Ventas (inciso ii), numeral 6.2 del artículo 6 del Reglamento		112					
TOTAL						131	372
IVAP							
				BASE		TRIBUTOS	
Gravadas	Ventas Netas	340		341			

2. Ingreso de las compras, por el valor de S/ 1,750 más IGV por la adquisición de merchandising para la promoción de la venta de los departamentos: La empresa realiza el método de la Prorrata, según el artículo 23 de la ley del IGV.

Coeficiente de Prorrata del IGV, numeral 6 del artículo 6 del Reglamento del IGV:

Numeral 6.2: Cuando el sujeto no pueda determinar las adquisiciones que han sido destinadas a realizar operaciones gravadas o no con el Impuesto, el crédito fiscal se calculará proporcionalmente con el siguiente procedimiento:

- a) Se determinará el monto de las operaciones gravadas con el Impuesto, así como las exportaciones de los últimos doce meses, incluyendo el mes al que corresponde el crédito.

- b) Se determinará el total de las operaciones del mismo período, considerando a las gravadas y a las no gravadas, incluyendo a las exportaciones.
- c) El monto obtenido en a) se dividirá entre el obtenido en b) y el resultado se multiplicará por cien (100). El porcentaje resultante se expresará hasta con dos decimales.
- d) Este porcentaje se aplicará sobre el monto del Impuesto que haya gravado la adquisición de bienes, servicios, contratos de construcción e importaciones que otorgan derecho a crédito fiscal, resultando así el crédito fiscal del mes.

La proporción se aplicará siempre que en un periodo de doce (12) meses, incluyendo el mes al que corresponde el crédito fiscal, el contribuyente haya realizado operaciones gravadas y no gravadas cuando menos una vez en el período mencionado.

La empresa, de acuerdo a sus operaciones gravadas y no gravadas ha utilizado el coeficiente del 0.5000 a lo largo del 2017

<b>Determinación del coeficiente para la Prorrata del IGV</b>
---

$$\% \text{ coeficiente} = \frac{\text{Ventas gravadas} + \text{Exportaciones}}{\text{Ventas gravadas} + \text{Exportaciones} + \text{Ventas No gravadas}}$$

$$\% \text{ coeficiente} = \frac{4,514,628}{4,514,628 + 4,514,628}$$

$$\% \text{ coeficiente} = \mathbf{0.5000}$$

## Asistente de Cálculo de Coeficiente

Período	Ventas nacionales gravadas	Exportaciones	Ventas no gravadas
01-2017	5,200		5,200
02-2017	1,000,000		1,000,000
03-2017	56,200		56,200
04-2017	2,500,000		2,500,000
05-2017	89,500		89,500
06-2017	980,000		980,000
07-2017	25,600		25,600
08-2017	458,000		458,000
09-2017	35,500		35,500
10-2017	158,560		158,560
11-2017	104,004		104,004
12-2017	2,064	0	2,064

Coeficiente : 

## 0621 PDT IGV - Renta Mensual - v 5.6

Identificac.	IGV / IEV / IVAP	Renta	Retenc. Trab. Independ.	Retenciones Renta de 3ra.	Percepción de IGV	Retenciones de IGV	Determinac. de la Deuda
Ventas		Compras					
				IGV CUENTA PROPIA			
				BASE	TRIBUTO		
Nacionales	Destinadas a ventas gravadas exclusivamente	Compras Netas	107	0	108		0
	Destinadas a ventas gravadas y no gravadas	Compras Netas	110	1,750	111		158
	Destinadas a ventas no gravadas exclusivamente	Compras Netas	113				
Importadas	Destinadas a ventas gravadas exclusivamente	Compras Netas	114		115		
	Destinadas a ventas gravadas y no gravadas	Compras Netas	116		117		
	Destinadas a ventas no gravadas exclusivamente	Compras Netas	119				
No gravadas	Internas	Compras Netas	120				
	Importadas	Compras Netas	122				
TOTAL						178	158
CREDITO FISCAL ESPECIAL						172	
OTROS CREDITOS						169	
OTROS CREDITOS IVAP						182	
Coeficiente			173	0.5000			



**Inciso a) artículo 3 de la Ley del IGV:****a) Venta**

1) Todo acto por el que se transfieren bienes a título oneroso, independientemente de la designación que se dé a los contratos o negociaciones que originen esa transferencia y de las condiciones pactadas por las partes.

Se encuentran comprendidas en el párrafo anterior las operaciones sujetas a condición suspensiva en las cuales el pago se produce con anterioridad a la existencia del bien.

También se considera venta las arras, depósito o garantía que superen el límite establecido en el Reglamento.

Con ello, se afirma que las empresas inmobiliarias no se encuentran obligadas a emitir comprobantes de pago y pagar los tributos que corresponda a ello, si por concepto de arras, separación, depósitos o similares no supera el límite del 3% del valor total del inmueble.

En los Estados Financieros presentados al 31 de diciembre de 2017 la cuenta contable Anticipos de Clientes tiene un importe de S/ 10'829,256, realizando la reclasificación de las separaciones de clientes que no debieron ser considerados como adelantos o anticipos, en aplicación del inciso a) artículo 3 de la Ley del IGV y del numeral 10 artículo 2 del Reglamento del IGV, se determina que debió considerarse como Anticipo de Clientes la suma de S/ 10'447,794.

<b>Información de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017</b>		
--	--	--

<b>Anticipo Recibido de Clientes</b>	<b>S/</b>	<b>10,829,256</b>
según EE.FF al 31 de diciembre de 2017		
<b>(-) Separaciones consideradas como Anticipos (1)</b>	<b>S/</b>	<b>381,462</b>
<b>Total Anticipo de Clientes</b>	<b>S/</b>	<b>10,447,794</b>

<b>Análisis de Obligaciones Tributarias Pagadas por concepto de las Separaciones</b>		
--	--	--

<b>De (1) Se determina la base Gravada y No Gravada del Valor de Venta:</b>	<b>S/</b>	<b>381,462</b>
<b>Base No Gravada de la Venta:</b>	<b>S/</b>	<b>190,731</b>
Valor del terreno, equivale al 50%		
<b>Base Gravada de la Venta:</b>	<b>S/</b>	<b>190,731</b>
Valor de la construcción		
<b>IGV 18% de la Base Gravada</b>	<b>S/</b>	<b>34,332</b>
<b>Impuesto a la Renta 1.5%</b>	<b>S/</b>	<b>5,722</b>
<b>Detracción, según tabla corresponde 4%</b>	<b>S/</b>	<b>16,632</b>
<b>OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PAGADAS</b>	<b>S/</b>	<b>56,685</b>

La mala aplicación de la norma ha afectado a la caja de la empresa, puesto que el dinero puede servir para cubrir los gastos corrientes de la empresa. Si bien es cierto que la reclasificación de los anticipos como separación representa el 4%, esto puede incrementar porque aún no se ha terminado de vender el proyecto.

Por lo cual, la empresa debió anotar la operación en el libro Diario de la siguiente manera:

<b>Asiento contable por la SEPARACION que no supere el límite del Reglamento del IGV</b>		<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
		S/	
<b>10</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	415,793.80	
	CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES		
104	FINANCIERAS		
1041	CUENTAS CORRIENTES OPERATIVAS		
			S/
<b>46</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS – TERCEROS</b>		415,793.80
469	OTRAS CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS		
	<b>Por la recepción del monto de separación, Proyecto Breña</b>		

### **Jurisprudencia**

Según el informe de Sunat N° 039-2014-Sunat/4B0000 indica lo siguiente:

Es del caso mencionar que de acuerdo con el tercer párrafo del numeral 1 del inciso a) del artículo 3° del TUO de la Ley del IGV en concordancia con el numeral 10 del artículo 2° de su Reglamento, se considera venta gravada con dicho Impuesto las arras, depósito o garantía que superen el límite establecido en el Reglamento, el cual ha sido fijado en 3% del valor de venta. A su vez, el numeral 7 del artículo 5° del Reglamento de Comprobantes de Pago dispone que en los casos de entrega de depósito, garantía, arras o similares que impliquen el nacimiento de la obligación

tributaria para efecto del Impuesto se genera la obligación de emitir comprobantes de pago en el momento y por el importe recibido.

**Por lo tanto**, en el caso de la separación de departamentos, **no se encuentra afecto al Impuesto General a las Ventas** si no superan el límite del 3% del valor del inmueble, según lo señala el numeral 10 del artículo del Reglamento del IGV.

## Tabla N° 31. Estado de Situación Financiera al 31/12/2017

### CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO SAC.



### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Expresado en Soles

ACTIVO	NOTAS	S/	%
<b>I. ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente	1	2,111,346	7.51%
Cuentas por cobrar comerciales Terceros	2	799,273	2.84%
Otras cuentas por cobrar diversas Terceros	3	8,072	0.03%
Cuentas por cobrar diversas Terceros	4	30,595	0.11%
Cuentas por cobrar diversas Relacionadas	5	44,186	0.16%
Servicios y otros costos contratados por anticipado	6	21,385	0.08%
Otros Materiales Auxiliares y Suministros	7	29,848	0.11%
Productos en Proceso - Terrenos	8.1	5,924,833	21.08%
Productos en Proceso - Costos	8.2	14,296,918	50.88%
Costo de Financiación	8.3	1,694,661	6.03%
Activo Diferido	10	67,359	0.24%
Otros activos	11	<u>2,121,136</u>	<u>7.55%</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>27,149,612</b>	<b>96.61%</b>
<b>I. ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Equipos Diversos netos	9	10,152	0.04%
Activo Diferido	10	<u>941,627</u>	<u>3.35%</u>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>951,779</b>	<b>3.39%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>28,101,391</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>II. PASIVO CORRIENTE</b>			
Tributos, Contraprestación y Aportes al Sistema	12	1,839	0.01%
Remuneraciones y participaciones por pagar	13	3,854	0.01%
Cuenta por pagar Comerciales- Terceros	14	11,685,060	41.58%
Cuenta por pagar Comerciales- Relacionadas	15	76,574	0.27%
Cuenta por pagar Accionista y Directores	16	6,479	0.02%
Préstamo de Instituciones Financieras	17	9,627,283	34.26%
Cuenta por pagar Diversas- Terceros	18	16,183	0.06%
Cuenta por pagar Diversas- Relacionadas	19	<u>1,000</u>	<u>0.00%</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>21,418,271</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>21,418,271</b>	<b>76.22%</b>
<b>III. PATRIMONIO</b>			
Capital Social	20	9,600,754	34.16%
Capital Adicional		1,761	0.01%
Pérdidas acumuladas	21	(1,999,490)	-7.12%
Resultado del Ejercicio		<u>(919,905)</u>	<u>-3.27%</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>6,683,120</b>	<b>23.78%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>28,101,391</b>	<b>100%</b>

**Tabla N° 32. Estado de Resultado al 31/12/2017**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO SAC.**



**ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
Expresado en Soles**

	<b>S/</b>
<b>INGRESOS</b>	
Ventas	0
Costo de Ventas	0
	<hr/>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	
Gastos de Ventas	(461,570)
Gastos Administrativos	(846,350)
	<hr/>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>(1,307,920)</b>
	<hr/>
<b>OTROS INGRESOS Y GRESOS</b>	
Ingresos Financieros / Ajuste por Diferencia de cambio	42,738
Gastos Financieros / Ajuste por Diferencia de cambio	(50,613)
Gastos Financieros	(8.10)
Otros Ingresos	12,388
	<hr/>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>(1,303,416)</b>
	<hr/>
Impuesto a la Renta Diferido (29.5%)	383,511
	<hr/>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(919,905)</b>
	<hr/> <hr/>

Tabla N° 32. Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31/12/2017



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Expresado en Soles					
	N° ACCIONES	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	RESULTADO ACUMULADO	TOTAL
<b>SALDO INICIAL 01-ENE-2015</b>	<b>1,605,077</b>	<b>1,605,077</b>	<b>20,237</b>	<b>(85,867)</b>	<b>1,539,446</b>
Aumento de Capital	271,041	271,041	(20,234)		250,807
Futuras Capitalizaciones			4		4
Ajuste resultados				(166,660)	(166,660)
Resultado del Ejercicio				(1,265,224)	(1,265,224)
<b>SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6</b>	<b>(1,517,752)</b>	<b>358,373</b>
<b>SALDO INICIAL 01-ENE-2016</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6</b>	<b>(1,517,752)</b>	<b>358,373</b>
Aporte por capitalizar					0
Resultado del Ejercicio				(400,482)	(400,482)
Ajuste resultados				(81,257)	(81,257)
<b>SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6</b>	<b>(1,999,490)</b>	<b>(123,366)</b>
<b>SALDO INICIAL 01-ENE-2017</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6</b>	<b>(1,999,490)</b>	<b>(123,366)</b>
Aumento de Capital	7,724,636	7,724,636			7,724,636
Aumento de Capital Adicional			1,754		1,754
Resultado del Ejercicio				(919,905)	(919,905)
<b>SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>9,600,754</b>	<b>9,600,754</b>	<b>1,761</b>	<b>(2,919,395)</b>	<b>6,683,120</b>

Tabla N° 33. Utilidad por Acción al 31/12/2017

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO S.A.C.



**Utilidad por Acción**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
 Expresado en Soles

<i>Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC</i>	VALOR TOTAL	Nº de Acciones	Utilidad por acción
Capital Social suscrito y pagado	9,600,754.0000	9,600,754	1.0000
Capital adicional	1,760.6200		
Resultados acumulados	-1,999,490.3700		
Resultado del Ejercicio	-919,904.6600		
<b>TOTALES</b>	<b>6,683,119.5900</b>	<b>9,600,754</b>	<b>0.6961</b>

**Comentario a los Estados Financieros:**

La pérdida tributaria arrastable al 31 de diciembre de 2017, sujeta a los resultados de la fiscalización pendiente asciende a S/ 3'191,957.

La pérdida reflejada en los Estados Financieros corresponde a los gastos corrientes que no pueden ser considerado como costo de la construcción, como gastos de publicidad, gastos administrativos, marketing, etc.:

Año	Importe en Soles
2014	-252,527
2015	-1,154,942
2016	-481,072
2017	<u>-1,303,416</u>
	<b>-3,191,957</b>

La empresa ha optado por el método que permite imputar su pérdida tributaria arrastable contra las rentas que obtenga en los cuatros ejercicios inmediatos posteriores al de su generación, puesto que de acuerdo a su estudio de factibilidad la finalización de la obra comprende de 14 meses.

## Tabla N° 34. Estado de Situación Financiera al 31/05/2018

### CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO SAC.



#### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE MAYO DE 2018

Expresado en Soles

ACTIVO	NOTAS	S/	%
<b>I. ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente	1	2,735,611	14.04%
Cuentas por cobrar comerciales Terceros	2	21,293	0.11%
Otras cuentas por cobrar diversas Terceros	3	0	0.00%
Cuentas por cobrar diversas Terceros	4	28,942	0.15%
Cuentas por cobrar diversas Relacionadas	5	44,547	0.23%
Servicios y otros costos contratados por anticipado	6	0	0.00%
Otros Materiales Auxiliares y Suministros	7	0	0.00%
Productos en Terminados- Costo	8.1	13,316,570	68.32%
Productos en Terminados- Financiación	8.2	1,074,634	5.51%
Activo Diferido	10	122,528	0.63%
Otros activos	11	2,146,810	<u>11.01%</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>19,490,935</u>	<b>95.35%</b>
<b>I. ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Equipos Diversos netos (neto)	9	9,618	1.01%
Activo Diferido	10	941,627	<u>98.99%</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>951,245</u>	<b>4.65%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>20,442,180</u></b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>II. PASIVO CORRIENTE</b>			
Tributos, Contraprestación y Aportes al Sistema	12	1,410	0.01%
Remuneraciones y participaciones por pagar	13	9,862	0.09%
Cuenta por pagar Comerciales- Terceros	14	3,951,500	37.52%
Cuenta por pagar Comerciales- Relacionadas	15	2,793	0.03%
Cuenta por pagar Accionista y Directores	16	6,536	0.06%
Préstamo de Instituciones Financieras	17	6,507,354	61.79%
Cuenta por pagar Diversas- Terceros	18	50,393	0.48%
Cuenta por pagar Diversas- Relacionadas	19	2,000	<u>0.02%</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>10,531,847</u>	
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>10,531,847</u></b>	<b>51.52%</b>
<b>III. PATRIMONIO</b>			
Capital Social	20	9,600,754	96.88%
Capital Adicional	20	1,761	0.02%
Pérdidas acumuladas	21	(2,919,395)	-29.46%
Resultado del Ejercicio		3,227,214	<u>32.56%</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>9,910,333</u></b>	<b>48.48%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>20,442,180</u></b>	<b>100%</b>

Tabla N° 35. Estado de Resultado al 31/05/2018

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO SAC.



ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE MAYO DE 2018  
Expresado en Soles

	S/
INGRESOS	
Ventas	15,770,680
	-
Costo de Ventas	12,184,442
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>3,586,238</b>
GASTOS DE OPERACIÓN	
Gastos de Ventas	(207,997)
Gastos Administrativos	(160,739)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>3,217,502</b>
OTROS INGRESOS Y GRESOS	
Ingresos Financieros / Ajuste por Diferencia de cambio	34,364
Gastos Financieros / Ajuste por Diferencia de cambio	(34,491)
Gastos Financieros	0.00
Otros Ingresos	9,839
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>3,227,214</b>

TABLA N° 36. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31/05/2018

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO S.A.C.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO						
AL 31 DE MAYO DE 2018						
Expresado en Soles						
	N° ACCIONES	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	RESERVAS	RESULTADO ACUMULADO	TOTAL
<b>SALDO INICIAL 01-ENE-2015</b>	<b>1,605,077</b>	<b>1,605,077</b>	<b>20,236.60</b>	<b>0.00</b>	<b>(85,867.20)</b>	<b>1,539,446.40</b>
Aumento de Capital	271,041	271,041	(20,234.20)			250,806.80
Futuras Capitalizaciones			3.90			3.90
Ajuste resultados					(166,660.22)	(166,660.22)
Resultado del Ejercicio					(1,265,224.09)	(1,265,224.09)
<b>SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6.30</b>	<b>0.00</b>	<b>(1,517,751.51)</b>	<b>358,372.79</b>
<b>SALDO INICIAL 01-ENE-2016</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6.30</b>	<b>0.00</b>	<b>(1,517,751.51)</b>	<b>358,372.79</b>
Aporte por capitalizar						0.00
Resultado del Ejercicio					(400,481.77)	(400,481.77)
Ajuste resultados					(81,257.09)	(81,257.09)
<b>SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6.30</b>	<b>0.00</b>	<b>(1,999,490.37)</b>	<b>(123,366.07)</b>
<b>SALDO INICIAL 01-ENE-2017</b>	<b>1,876,118</b>	<b>1,876,118</b>	<b>6.30</b>	<b>0.00</b>	<b>(1,999,490.37)</b>	<b>(123,366.07)</b>
Aumento de Capital	7,724,636	7,724,636				7,724,636.00
Aumento de Capital Adicional			1,754.32			1,754.32
Resultado del Ejercicio					(919,904.66)	(919,904.66)
<b>SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>9,600,754</b>	<b>9,600,754</b>	<b>1,760.62</b>	<b>0.00</b>	<b>(2,919,395.03)</b>	<b>6,683,119.59</b>
<b>SALDO INICIAL 01-ENE-2018</b>	<b>9,600,754</b>	<b>9,600,754</b>	<b>1,760.62</b>	<b>0.00</b>	<b>(2,919,395.03)</b>	<b>6,683,119.59</b>
Aumento de Capital						0
Aumento de Capital Adicional						0
Resultado del Ejercicio					3,227,214	3,227,214
<b>SALDO FINAL 31 DE MAYO DE 2018</b>	<b>9,600,754</b>	<b>9,600,754</b>	<b>1,760.62</b>	<b>0.00</b>	<b>307,819</b>	<b>9,910,333</b>

**Tabla N° 38. Utilidad por Acción al 31/05/2018**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA PIONERO CUATRO S.A.C.**



**Utilidad por Acción**  
**AL 31 DE MAYO DE 2018**  
**Expresado en Soles**

<b>Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro SAC</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>N° de Acciones</b>	<b>Utilidad por acción</b>
Capital Social suscrito y pagado	9,600,754.000	9,600,754	1.0000
Capital adicional	1,760.620		
Resultados acumulados	-2,919,395.000		
Resultado del Ejercicio	3,227,214.000		
<b>TOTALES</b>	<b>9,910,333.620</b>	<b>9,600,754</b>	<b>1.032</b>

**Comentario a los Estados Financieros:**

La empresa ha presentado sus Estados Financieros al 31 de mayo presentando utilidades porque la entrega de departamentos se realizó a partir del 15 de mayo de 2018; según información del área técnica, al cierre del mes se han entregado 66 departamentos. Los ingresos de los clientes que se venían contabilizando como Anticipos Recibidos se han reflejado en el Estado de Resultado como ingresos por Ventas, según información de las actas de entrega, por la suma de S/ 15, 770,680 haciendo que la pérdida que se había acumulado al 31 de diciembre de 2017 sea compensado en su totalidad con los resultados al 31 de mayo de 2018.

## CAPÍTULO VI

### 6.1 CONCLUSIONES

1. Por no tener una correcta aplicación de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Procedentes de Contratos con Clientes, la empresa ha cometido el pago indebido del Impuesto a la Renta, afectando la caja corriente de la empresa.
2. El análisis de los datos permitió establecer que se ha emitido comprobantes de pago a las separaciones de departamentos cuando éstos no superaban el límite estipulado en el Reglamento del IGV.
3. Los datos obtenidos ha permitido establecer que la empresa Constructora e Inmobiliaria Pionero Cuatro muestra en sus Estados Financieros, en el rubro de Patrimonio, saldo negativo sin que ello signifique pérdida para la empresa, pues se respalda en que las pérdidas son consecuencia de los gastos propios del giro, mejorando su posición y rentabilidad por acción a partir de las entregas de los departamentos, esto es una práctica habitual en empresas de este sector.
4. Los contratos de compraventa de bienes inmuebles futuros tiene por característica principal que el bien aún no exista, por lo tanto, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que el bien exista para que surta efecto.

## 6.2 RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que la Gerencia capacite al personal de Contabilidad sobre el tratamiento contable de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Procedentes de Contratos con Clientes para aumentar sus conocimientos y saber reconocer los ingresos de ventas provenientes de la venta de departamentos en el momento en que se incurra.
2. Se recomienda a la Gerencia elaborar Manuales de procedimientos a fin de que el personal de Contabilidad aplique la forma correcta de registrar y aplicar todo lo referente al tratamiento tributario del Reglamento y Ley de Comprobantes de Pagos, para evitar contingencia por emitir comprobantes de pago cuando aún no nace la obligación tributaria.
3. Se recomienda a la empresa que sustente la pérdida contable y tributaria con información técnica del proyecto, para respaldar el saldo negativo ante una revisión de la Administración Tributaria y el arrastre tributario de las pérdidas.
4. Se recomienda que el área técnica de aviso al área de Contabilidad, en dos situaciones: Primero, cuando el bien haya sido construido en su totalidad y Segundo, cuando se haya realizado la entrega del departamento para el reconocimiento del devengue de los ingresos en los libros contables y en la presentación de los Estados Financieros.

## REFERENCIAS

### Referencias Bibliográficas

- Contadores y Empresas (2014) *Operaciones Inmobiliarias: Implicancias Tributarias y Contables*. (1° edición). Lima, Perú: Editorial El Búho E.I.R.L.
- Ortega, R. y Morales, J. (2012) *Reforma Tributaria: Código Tributario, Impuesto a la Renta e IGV*. (1° edición). Lima, Perú: ECB Ediciones S.A.C.
- Ortega, R. y Morales, J. (2013) *Reforma Tributaria: Casos Prácticos y Aplicación Contable* (1° edición). Lima, Perú: ECB Ediciones S.A.C.
- Ramírez, R. (2013). *Contabilidad de Empresas Constructoras e Inmobiliarias. Régimen Contable, Laboral y Tributario* (1° edición). Lima, Perú: Editorial Instituto Pacifico.

### Referencias de Tesis

- Silvana Pérez (2015) “*Tratamiento tributario contable inmobiliario regulado por la Ley del Impuesto a la Renta para contribuir a la eficacia de la gestión de la Empresa Inmobiliaria Quintana S.A.C – Arequipa 2015*.” (Tesis de Grado) Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa.
- **Jhandy López (2015)** “*El principio de devengado de los ingresos y su afectación para la determinación de los pagos a cuenta de la actividad inmobiliaria del Régimen General del Impuesto a la Renta.*”.(Tesis de Grado) Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa.
- **Marcelo Esquivel (2015)** “*Implicancias y efectos sobre el mercado inmobiliario de la aplicación de la reforma tributaria 2015*” (Tesis de Máster) Universidad de Chile.

- **Jaume Roig (2015)** “*Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual*”(Tesis Doctoral) Universidad Politécnica de Catalunya.

### Referencias electrónicas

- Alva, M. (2014). Comentarios al reglamento del Procedimiento de Fiscalización de la SUNAT: en aquellos aspectos relacionados con las cartas y los requerimientos. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/item/181843/comentarios-al-reglamento-del-procedimiento-de-fiscalizacion-de-la-sunat-en-aquellos-aspectos-relacionados-con-las-cartas-y-los-requerimientos>
- Blog de Jenny Peña. Régimen tributario de las constructoras e inmobiliarias.
- Recuperado:<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jennyspacetaxsystem/2017/09/06/regimen-tributario-de-las-constructoras-e-inmobiliarias/>
- Blog de Mario Matteuci. *El crédito fiscal y la realización de operaciones gravadas y no gravadas: ¿Cuándo aplicar la Prorrata?* Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2013/01/14/el-credito-fiscal-y-la-realizacion-de-operaciones-gravadas-y-no-gravadas-cuando-aplicar-la-prorrata/>
- Contabilidad y Finanzas. *Aplicación del IGV y su contabilización*. Recuperado de: [http://aempresarial.com/web/revitem/5\\_17045\\_35280.pdf](http://aempresarial.com/web/revitem/5_17045_35280.pdf)
- Contabilidad y Finanzas. *La entrega de arras, garantías y adelantos: ¿qué implicancias tributarias se producen en el IGV?* Recuperado de: [http://aempresarial.com/web/revitem/1\\_14176\\_38270.pdf](http://aempresarial.com/web/revitem/1_14176_38270.pdf)
- Contabilidad y Finanzas. *Tratamiento Tributario de la primera venta de inmuebles*. Recuperado de:[http://aempresarial.com/web/revitem/1\\_18294\\_77659.pdf](http://aempresarial.com/web/revitem/1_18294_77659.pdf)
- Ingresos por venta de un inmueble y tratamiento de los costes del contrato bajo NIIF 15. Recuperado de: <https://aeca.es/old/new/2017/127.pdf>

- Página institucional: *FondoMiVivienda Bono del Buen Pagador*.

Recuperado de: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=22>

- Página institucional: *SUNAT – Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria*. Recuperado de: <http://www.sunat.gob.pe/>

## APÉNDICES

**APÉNDICE A. MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**APÉNDICE B: NOTAS CONTABLES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**APÉNDICE C: NOTAS CONTABLES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE MAYO DE 2018**

**APÉNDICE D: FORECAST DEL PROYECTO**

**APÉNDICE E: LINEA DE CRÉDITO DEL PROYECTO- BCP**

**APÉNDICE F: INFORME SUNAT N° 039-2014**

**APÉNDICE G: INFORME SUNAT N° 068-2014**

**APÉNDICE H: CUESTIONARIO**