

**“CARACTERIZACION DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES
Y SU EFECTO TRIBUTARIO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC PIURA 2015”**

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD



**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y EDUCACIÓN
ESCUELA PROFESIONAL DE CIENCIAS CONTABLES Y
FINANCIERAS**

TESIS

**“CARACTERIZACION DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES
Y SU EFECTO TRIBUTARIO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC PIURA ”.**

BACHILLER, LORENA DEL PILAR TUME MOSCOL

ASESOR, Mg. ADOLFO ANTENOR JURADO ROSAS

PAGINA DE FIRMAS



**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y EDUCACIÓN
ESCUELA PROFESIONAL DE CIENCIAS CONTABLES Y
FINANCIERAS**

TESIS

**“CARACTERIZACION DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES
Y SU EFECTO TRIBUTARIO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC PIURA 2015”.**

APROBADA EN CONTENIDO Y ESTILO

**RODMAN EDUARDO SOUZA REATEGUI Ph.D.
PRESIDENTE**

**Mg. RIMBALDO ERNESTO MONTERO CALLE
MIEMBRO**

**Mg. JOSÉ VENTURA RAMÍREZ RAMAYCUNA
MIEMBRO / SECRETARIO**

AGRADECIMIENTO

A Dios quien me dio la fortaleza, fuerza y fe, a la Universidad Alas Peruanas por haberme aceptado como parte de esta prestigiosa universidad y brindarme las facilidades para ampliar mis conocimientos, también a mis docentes que me compartieron sus culturas, a mi asesor a quien le agradezco su apoyo, paciencia y recomendaciones para el desarrollo de este trabajo de investigación.

A la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC por permitirme desarrollar el trabajo de investigación.

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación está dedicado a mi madre ejemplo de perseverancia, por el apoyo incondicional y comprensión durante todo este tiempo que ha demandado mi Carrera Profesional.

ÍNDICE

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD	ii
PAGINA DE FIRMAS.....	iii
AGRADECIMIENTO	iv
DEDICATORIA.....	v
ÍNDICE	vi
INDICE DE TABLAS.....	x
INDICE DE IMÁGENES.....	xiii
RESUMEN	xv
ABSTRAC	xvi
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I: PROBLEMA.....	3
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA	5
1.2.1. PROBLEMA PRINCIPAL	5
1.2.2. PROBLEMAS ESPECIFICOS.....	5
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	5
1.3.1. OBJETIVO GENERAL	5
1.3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS	5
1.4. JUSTIFICACION	6
CAPITULO II: MARCO TEORICO	7
2.1. ANTECEDENTES	7
2.1.1. INTERNACIONALES.....	7
2.1.2. NACIONALES.....	9

2.1.3.	REGIONAL.....	11
2.1.4.	LOCAL.....	11
2.2.	BASES TEORICAS.....	12
2.2.1.	TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS E IMPUESTO SELECTIVO AL CONSUMO	12
2.2.2.	HIPOTESIS DE LA INCIDENCIA TRIBUTARIA.....	13
2.2.3.	IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS	14
2.2.4.	DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE DEL IGV EN LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES.....	15
2.2.5.	REGLAMENTO DE COMPROBANTES DE PAGO	16
2.2.6.	EMISION DE COMPROBANTE DE PAGO EN EL CASO DE LA VENTA DE INMUEBLES	18
2.2.7.	MONTO EXONERADO EN EL CASO DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES.....	20
2.2.8.	BASE IMPONIBLE	20
2.2.9.	NACIMIENTO DE LA OBLIGACION TRIBUTARIA	20
2.2.10.	PRIMERA VENTA DE INMUEBLES	23
2.2.11.	VENTA.....	23
2.2.12.	VENTA DE TERRENO POR PARTE DE UNA INMOBILIARIA	24
2.2.13.	UTILIZACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL EN OPERACIONES NO GRAVADAS	24
2.2.14.	APLICACIÓN DE LA PRORRATA DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS 25	
2.2.15.	DEPRECIACION DE TERRENOS.....	26
2.3.	HIPÓTESIS	26
2.4.	DEFINICIÓN DE TÉRMINOS	26

2.4.1.	CONSTRUCTOR.....	26
2.4.2.	COMPROBANTES DE PAGO	27
2.4.3.	EXONERACION.....	27
2.4.4.	INMOBILIARIA.....	27
2.4.5.	IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS	27
2.4.6.	INMUEBLE.....	27
2.4.7.	INAFECTACIONES	27
2.4.8.	IMPUESTO A LA RENTA	28
2.4.9.	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SAC.....	28
2.5.	IDENTIFICACION DE VARIABLES.....	30
2.6.	OPERACIONALIZACION DE VARIABLES	31
CAPITULO III: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION		36
3.1.	AMBITO DE ESTUDIO	36
3.2.	TIPO DE INVESTIGACION.....	36
3.3.	NIVEL DE INVESTIGACION	36
3.4.	METODO DE INVESTIGACION.....	36
3.5.	DISEÑO DE INVESTIGACION.....	36
3.6.	POBLACION, MUESTRA, MUESTREO	36
3.7.	TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS	37
3.8.	PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS	37
3.9.	TECNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANALISIS DE DATOS	37
CAPITULO IV: RESULTADOS		38
4.1.	PRESENTACION DE RESULTADOS	38
4.1.1	PROPUESTA DE MEJORA.....	84
20.1.	DISCUSION	98

CONCLUSIONES	103
RECOMENDACIONES	105
BIBLIOGRAFIA	106
ARTICULO CIENTIFICO	109
RESUMEN	110
ABSTRACT	111
I. INTRODUCCION	112
II. MATERIAL Y METODO	114
III. RESULTADOS	116
IV. DISCUSION	163
V. CONCLUSIONES	168
ANEXOS	170
ANEXO 01 MATRIZ DE CONSISTENCIA	171
ANEXO 02 CUESTIONARIO	173
ANEXO 03 FICHA DE RECOLECCION DE DATOS	176
ANEXO 04 FICHA DE RECOLECCION DE DATOS - COMPRAS	177
ANEXO 05 INFORME N° 044-2001-SUNAT/K00000	178
ANEXO 06 INFORME N° 329-2002-SUNAT/K00000	183
ANEXO 07 INFORME N° 061-2007-SUNAT/2B0000	192
ANEXO 08 AUTORIZACION	194
ANEXO 09 JUICIO DE EXPERTOS	195

INDICE DE TABLAS

TABLA 1: OPERACIONABILIDAD DE VARIABLES	31
TABLA 2: RESPUESTAS DEL CUESTIONARIO APLICADO.....	38
TABLA 3: VENTAS DECLARADAS PERIODO 2015.....	41
TABLA 4: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE ENERO 2015	42
TABLA 5: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE FEBRERO 2015.....	43
TABLA 6: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE MARZO 2015	44
TABLA 7: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE ABRIL 2015	45
TABLA 8: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE MAYO 2015	46
TABLA 9: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE JUNIO 2015.....	47
TABLA 10: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE JULIO 2015	48
TABLA 11: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE AGOSTO 2015	49
TABLA 12: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE SETIEMBRE 2015.....	50
TABLA 13: CLASIFICACION DE VENTAS DEL MES DE OCTUBRE 2015	51
TABLA 14: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE NOVIEMBRE 2015.....	52
TABLA 15: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE DICIEMBRE 2015.....	53
TABLA 16: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ANUALES PERIODO 2015.....	54
TABLA 17: COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015.....	55
TABLA 18: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DEL MES DE ENERO 2015	56
TABLA 19: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MES DE FEBRERO 2015.....	57
TABLA 20: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MARZO 2015	58
TABLA 21: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ABRIL 2016.....	59
TABLA 22: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MAYO 2015.....	60
TABLA 23: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JUNIO 2015.....	61
TABLA 24: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JULIO 2015	62
TABLA 25: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS AGOSTO 2015.....	63
TABLA 26: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DEL MES DE SETIEMBRE 2015.....	64
TABLA 27: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS OCTUBRE 2015.....	65
TABLA 28: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS NOVIEMBRE 2015.....	66
TABLA 29: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DICIEMBRE 2015	67
TABLA 30: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ANUALES PERIODO 2015.....	68

TABLA 31: ESCENARIO N° 01 SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015	69
TABLA 32: ESCENARIO N°01 SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015	70
TABLA 33: ESCENARIO N° 02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS MENSUAL PERIODO 2015.....	71
TABLA 34: ESCENARIO N°02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015	72
TABLA 35: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015	73
TABLA 36: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015	74
TABLA 37: ESCENARIO N°03-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015	75
TABLA 38: ESCENARIO N°04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR.....	76
TABLA 39: ESCENARIO N° 04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR.....	77
TABLA 40: ESCENARIO N° 04-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA ANUAL CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR...	78
TABLA 41: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA	79
TABLA 42: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV ASUMIDO POR LA EMPRESA	80
TABLA 43: ESCENARIO 05-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA ANUAL CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA.....	81
TABLA 44: COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015.....	82

TABLA 45: PRESENTACION DE LAS COMPRAS DECLARADAS EN EL AÑO 2015 .. 83

INDICE DE IMÁGENES

ILUSTRACION 1: NACIMIENTO DE LA OBLIGACION TRIBUTARIA DEL IGV	22
ILUSTRACION 2: DIAGRAMA DE FLUJO AREA DE VENTAS	30
ILUSTRACION 3: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ENERO 2015	42
ILUSTRACION 4: CLASIFICACION DE LAS VENTAS FEBRERO 2015	43
ILUSTRACIÓN 5: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MARZO 2015.....	44
ILUSTRACION 6: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ABRIL 2015	45
ILUSTRACION 7: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MAYO 2015	46
ILUSTRACION 8: CLASIFICACION DE LAS VENTAS JUNIO 2015	47
ILUSTRACION 9: CLASIFICACION DE LAS VENTAS JULIO 2015	48
ILUSTRACION 10: CLASIFICACION DE LAS VENTAS AGOSTO 2015	49
ILUSTRACION 11: CLASIFICACION DE LAS VENTAS SETIEMBRE 2015.....	50
ILUSTRACION 12: CLASIFICACION DE LAS VENTAS OCTUBRE 2015.....	51
ILUSTRACION 13: CLASIFICACION DE LAS VENTA NOVIEMBRE 2016	52
ILUSTRACION 14: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DICIEMBRE 2015	53
ILUSTRACION 15: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ANUALES PERIODO 2015.....	54
ILUSTRACION 16: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ENERO 2015	56
ILUSTRACION 17: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS FEBRERO 2015	57
IILUSTRACION 18: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MARZO 2015.....	58
ILUSTRACION 19: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ABRIL 2015	59
ILUSTRACION 20: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MAYO 2015	60
ILUSTRACION 21: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JUNIO 2015	61
ILUSTRACION 22: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JULIO 2015	62
ILUSTRACION 23: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS AGOSTO 2015	63
ILUSTRACION 24: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS SETIEMBRE 2015.....	64
ILUSTRACION 25: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS OCTUBRE 2015.....	65
ILUSTRACION 26: CLASIFICACION DE COMPRAS NOVIEMBRE 2015	66
ILUSTRACION 27: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DICIEMBRE 2015	67
ILUSTRACION 28: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ANUALES PERIODO 2015 .	68
ILUSTRACION 29: ESCENARIO N° 01 - SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IGV PERIODO 2015	70

ILUSTRACION 30: ESCENARIO N°02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015.....	72
ILUSTRACION 31: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015	74
ILUSTRACION 32: ESCENARIO N°04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR.....	77
ILUSTRACION 33: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA	80
ILUSTRACION 34: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015..	83

RESUMEN

El presente trabajo de investigación está enfocado en el sector inmobiliario, sector que fomenta la inversión, por cuanto dinamiza el sector de construcción creando fuentes de trabajo, arrastra y dinamiza los demás sectores productivos de la economía del país.

El propósito de la presente investigación consistió en Determinar y describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario enfocado en las operaciones de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC periodo 2015, para ello fue necesario la descripción del Marco tributario con respecto a la primera venta de inmuebles, luego se detalló las operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario finalmente se diseñó un manual de procedimientos para el área contable.

El presente trabajo de investigación se justificó por cuanto posee valor teórico, utilidad práctica ya que hay una ausencia de conocimiento. Esta investigación se sustenta en la Normatividad del Impuesto general a las ventas y la Ley del Impuesto a la renta de tercera categoría, metodológicamente el trabajo de investigación aborda el tipo y método de estudio descriptivo – correlacional nivel de investigación experimental, el diseño fue de corte transversal.

Para obtener la información se utilizó como instrumento el cuestionario el mismo que fue aplicado a 03 colaboradores del área contable de la empresa y la ficha de recolección de datos.

Se concluyó que La empresa aplica de manera razonable el marco jurídico de la Ley del Impuesto a la Renta y su reglamento, Ley del impuesto general a las ventas y su reglamento, reglamento de comprobantes de pago.

Asimismo se determinó que la empresa ha desarrollado actividades comerciales por la venta de terrenos operaciones inafectas al impuesto general a las ventas y afectas al impuesto de renta de tercera categoría.

Palabras claves: Primera venta de inmuebles, Impuesto general a las ventas, impuesto a la renta de tercera categoría.

ABSTRAC

The present research is focused on the real estate sector, a sector that encourages investment, as it dynamizes the construction sector by creating jobs, dragging and energizing the other productive sectors of the country's economy.

The purpose of the present investigation was to determine and describe the characteristics in the first sale of real estate and its tax effect focused on the operations of the company Inmobiliaria y Constructora El Angel SAC period 2015, for this it was necessary the description of the Tax Framework with respect To the first sale of real estate, then detailed the operations of the first sale of real estate and its tax effect was finally designed a manual of procedures for the accounting area.

The present research work was justified because it has theoretical value, practical use since there is an absence of knowledge. This research is based on the Normativity of the General Sales Tax and the Income Tax Act of third category, methodologically the research work addresses the type and method of descriptive study - correlational experimental research level, the design was cut cross.

To obtain the information, the questionnaire was used as instrument, the same one that was applied to 03 employees of the accounting area of the company and the data collection form.

It was concluded that the company applies in a reasonable manner the legal framework of the Income Tax Law and its regulations, General Sales Tax Law and its regulations, payment voucher regulations.

Likewise, it was determined that the company has developed commercial activities by the sale of land that is not subject to the general sales tax and affects the third category income tax.

Key words: First sale of real estate, General sales tax, third category income tax.

INTRODUCCION

En la provincia de Piura se observa diversas empresas inmobiliarias dedicadas a la venta de terrenos, departamentos, módulos y/o viviendas, el rubro inmobiliario a nivel mundial es esencial y motor principal para el crecimiento de la economía y desarrollo de los países.

En el Perú, actualmente se han dado medidas que permiten garantizar la obtención oportuna de los permisos municipales y dinamizar el desarrollo de proyectos inmobiliarios que fomentan la inversión en este sector, por cuanto dinamiza el sector de construcción creando fuentes de trabajo, arrastra y dinamiza los demás sectores productivos de la economía del país.

Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, es una empresa piurana, con experiencia en el rubro inmobiliario con más de 12 años de experiencia en el norte del país, tiene como actividad principal las Actividades Inmobiliarias, teniendo también como actividades secundarias las actividades Pompas fúnebres y actividades conexas – es decir la venta de sepulturas, nichos mausoleos.

Teniendo como principales clientes a personas naturales de clase C y D que no cuentan con los requisitos para obtener créditos hipotecarios y tienen la necesidad de un lote de terreno propio o deseen invertir con la adquisición de un lote de terreno.

Uno de los Informes de SUNAT N° 061-2007 – Urteaga Goldstein (2007). Manifiesta que la venta de terreno simplemente calificaría como una operación inafecta al pago del impuesto general a las ventas mientras que en la revista Actualidad Empresarial Alva Matteucci (2015) hace mención al informe 044-2001-SUNAT/K00000 donde concluye que tampoco estará gravada con IGV la venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana, por ello este trabajo de investigación está enfocado en Determinar y describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015 y como objetivos específicos:

- Describir el Marco tributario con respecto a la primera venta de inmuebles aplicada a la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

- Detallar las operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, Periodo 2015.
- Diseñar el procedimiento en el área contable Implementando formatos de trabajo que ayuden a identificar las operaciones afectas e inafectas al IGV y el destino del IGV de las compras al gasto o costo.

El presente trabajo de investigación se utilizó el tipo y método de estudio descriptivo – correlacional nivel de investigación experimental, el diseño fue de corte transversal.

Para obtener la información se utilizó como instrumento el cuestionario; el mismo que fue aplicado a 03 colaboradores del área contable de la empresa y la ficha de recolección de datos.

Finalmente la investigación se justifica porque debe contribuir al conocimiento del estudiante, profesional, inversionista e interesado en el tema y a las futuras investigaciones relacionadas con el tema de estudio.

Se busca profundizar en el tema de las características de las operaciones en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario del sector inmobiliario, ya que existe una ausencia de conocimiento de dicho tema en las empresas de este sector, ampliando su concepto y bases de aplicación.

CAPITULO I: PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El rubro inmobiliario a nivel mundial es esencial y motor principal para el crecimiento de la economía y desarrollo de los países.

En el Perú, actualmente se han dado medidas que permiten garantizar la obtención oportuna de los permisos municipales y dinamizar el desarrollo de proyectos inmobiliarios que fomentan la inversión en este sector, por cuanto dinamiza el sector de construcción creando fuentes de trabajo, arrastra y dinamiza los demás sectores productivos de la economía del país.

No obstante la fuerte competencia en el mercado Inmobiliario, que por el auge ha dado lugar a que hayan venido desde Lima a esta ciudad de Piura importantes y grandes grupos inmobiliarios como es el Grupo Los Portales, Centenario, Galilea, Etc., dado el grado económico que tiene este sector en el departamento de Piura.

Es por ello que en el año 2009 nace Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, empresa de capitales piuranos. La empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, constituida el cinco de junio de 1998 ante el Notario Público Víctor Lizana Puelles, inscrita en la ficha N° 1023 del registro mercantil de Piura, teniendo como objeto social:

INMOBILIARIAS.- Mediante la compra – venta, permuta y explotación, arrendamiento, administración y/o construcción de inmuebles o condominios de cualquier naturaleza urbanos y rurales, pudiendo dar y tomar hipotecas, inclusive todas las operaciones comprendidas en las leyes y reglamentos sobre propiedad horizontal y la Compra – venta de tierras para subdivisión, lotización y manzaneo y su posterior venta, para el cumplimiento de sus fines, la empresa podrá celebrar por medio de su representante legal los actos y contratos autorizados por el código civil y las leyes de la materia.

CONSTRUCTORAS.- Mediante la explotación del ramo en general de construcciones públicas y/o privadas de toda índole y características sin reserva ni limitación alguna, dedicándose a actividades de contratistas generales, ejecutar y administrar toda clase de obras de arquitectura, ingeniería civil y/o industrial, sanitarias, de irrigación, hidráulicas, marítimas, eléctricas, fundiciones y estructuras resistentes incluso pre – moldados; especialmente construcción de toda clase de edificios, viviendas y obras de habilitación

urbana, elaboración de diseños, proyectos, estudios, asesoramiento técnico, servicios de consultoría en ingeniería, construcción de caminos y carreteras; supervisión de obras, gerencia y administración y ejecución de proyectos y toda actividad relacionada con la industria de la construcción, pavimentaciones, afinados, tratamientos asfálticos, ejecución de puentes, drenes, obras de saneamiento y de infraestructura y en general todo cuanto se relacione con obras viales de todo tipo y características; construcción de parques industriales, y condominios; así como terminales terrestres

SERVICIOS.- Mediante la prestación y realización de servicios profesionales técnicos correspondientes al desarrollo de las actividades de diseño, consultoría, construcción y supervisión de obras de ingeniería y arquitectura de todo tipo y ámbito de la ingeniería y características o de cualquier labor o estudios relativos a la construcción y ejecución de los mismos.

Esta empresa nace con la visión de hacer frente a la gran demanda insatisfecha de lotes de terreno de todo tipo para la población de ingresos medios y altos, clase C y D que no cuentan con los requisitos para obtener créditos hipotecarios y tienen la necesidad de un lote de terreno propio o deseen invertir con la adquisición de un lote de terreno, razón por la cual resulta indispensable conocer la afectación tributaria que esta actividad desarrolla. Uno de los Informes de SUNAT N° 061-2007 – Urteaga Goldstein (2007). Manifiesta que la venta de terreno simplemente calificaría como una operación inafecta al pago del impuesto general a las ventas mientras que en la revista Actualidad Empresarial Alva Matteucci (2015) hace mención al informe 044-2001-SUNAT/K00000 donde concluye que tampoco estará gravada con IGV la venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana, de ello desprende nuestro tema de investigación ¿Cuáles son las características de las operaciones en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario? Teniendo como muestra a la empresa Inmobiliaria y Constructora el Ángel SAC y el periodo 2015

Por tal motivo en este trabajo de investigación analizaremos las operaciones en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa en mención, conceptos primordiales en la ejecución contable dentro del rubro inmobiliario y del periodo 2015 de esta organización, con esta investigación queremos contribuir al conocimiento del

estudiante, profesional, inversionista e interesado en el contenido y a las futuras investigaciones relacionadas con el tema de estudio.

1.2. FORMULACION DEL PROBLEMA

1.2.1. PROBLEMA PRINCIPAL

- ¿Cuáles son las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora el Ángel SAC del periodo 2015?

1.2.2. PROBLEMAS ESPECIFICOS

- ¿Cuál es el marco tributario con respecto a la primera venta de inmuebles aplicada a la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC?
- ¿Cuáles son las operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC?

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

- Determinar y describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Describir el Marco tributario con respecto a la primera venta de inmuebles aplicada a la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.
- Detallar las operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, Periodo 2015.

- Diseñar un Manual de procedimiento Contable Implementando formatos de trabajo que ayuden a identificar las operaciones afectas e inafectas al IGV y el destino del IGV de las compras al gasto o costo.

1.4. JUSTIFICACION

El sector inmobiliario ha tenido una creciente demanda debido a la explosión demográfica, la población de Piura viene creciendo aceleradamente y esta situación se acrecienta debido a las migraciones de personas de las áreas rurales del alto y bajo Piura en busca de mejores oportunidades socioeconómicas, situación que constituye un atrayente para la inversión Inmobiliaria, por ello para satisfacer su demanda en la actualidad existen variedad de empresas dedicadas a este rubro para que la población pueda escoger la mejor alternativa.

Consecuentemente, considero que el presente trabajo titulado “Caracterización de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora el Ángel SAC del periodo 2015, debe contribuir al conocimiento del estudiante, profesional, inversionista e interesado en el tema y a las futuras investigaciones relacionadas con el tema de estudio.

Se busca profundizar en el tema de las características de las operaciones en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario del sector inmobiliario, ya que existe una ausencia de conocimiento de dicho tema en las empresas de este sector, ampliando su concepto y bases de aplicación a fin de establecer parámetros para poder comprobar los resultados obtenidos del periodo 2015 de dicha empresa, coadyudando al mejoramiento práctico a fin de mejorar la eficiencia y eficacia en la toma de decisiones gerenciales, obviamente con incidencia en el área contable de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

CAPITULO II: MARCO TEORICO

2.1. ANTECEDENTES

2.1.1. INTERNACIONALES

Di Prieto S. (2011), Universidad de los Andes Mérida – Venezuela, (Noviembre 2011) Tesis, “Integración de las normas jurídicas venezolanas respecto a las normas internacionales de contabilidad, en materia de presentación de información financiera y arrendamientos” (Una Propuesta para las Empresas Inmobiliarias en Venezuela), para obtener el Título de Magister en Ciencias Contables, desarrollando el nivel de investigación descriptiva y analítica. La autora de la investigación tuvo como objetivo principal formular lineamientos para la integración de los normas jurídicas contables pronunciadas en Venezuela respecto a las Normas Internacionales de Contabilidad, en materia de presentación Financiera y Arrendamientos, a la luz de la experiencia de las empresas del sector Inmobiliario, y uno de sus objetivos específicos es Identificar los elementos que desde el punto de vista contable caracterizan el funcionamiento del sector inmobiliario en Venezuela su investigación concluye en que los Principios de Contabilidad VEN – NIF, son el marco contable bajo el cual se rigen las empresas del sector inmobiliario para realizar sus registros. Sin embargo, manifiesta que es importante destacar que deben aplicar el Boletín de Aplicación 0 Versión 4 donde se establece la adopción de estas normas para la realización de los registros contables en Venezuela y siendo aplicables para toda entidad que prepare sus estados financieros para usuarios externos o requeridos por cualquier disposición legal, entendiendo por ellas, cualquier unidad identificable que realice actividades económicas termina su investigación recomendando que la empresas del sector inmobiliario deben de tomar en consideración los cambios que de manera permanente se manifiestan en el entorno económico, jurídico y político, dado que se evidenciado reformas que de alguna manera u otra afectan el desempeño de las misma.

Por lo que, una ausencia en el seguimiento de la dinámica arrendaticia, podría afectar no solo su rentabilidad sino afectar su permanencia en el mercado nacional.

Osorio Giraldo & Silva Diaz (2007), Universidad Tecnológica de Pereira, Colombia (2007) Trabajo de Investigación “Caracterización del Mercado Inmobiliario en el Municipio de Pereira en el periodo 2006-2007” para optar el título de Magister en Administración Económica y Financiera. El tipo de investigación es por método analítico. Los autores de esta investigación tuvieron como objetivo general caracterizar el mercado inmobiliario en el municipio de Pereira en el período comprendido entre los años 2006-2007, así como determinar el comportamiento de la oferta y demanda inmobiliaria, concluyen su investigación recomendando que todas las entidades deben unificar un código de identificación (ficha catastral) para todos los bienes inmuebles en una base de datos, debido a que algunas entidades clasifican por matrícula inmobiliaria y otras por ficha catastral; disminuyendo los datos “sin identificar”.

Sensibilizar al Sector Inmobiliario sobre la importancia de compartir la información con el Observatorio Inmobiliario con el fin de permanecer actualizado y ofrecer herramientas para la toma de decisiones de la comunidad en general. Sensibilizar a los diferentes entes de control, gremios y a las inmobiliarias de la importancia de trabajar en equipo en la elaboración de estudios más reales y completos de la Dinámica Inmobiliaria. Incluir en próximos estudios la Dinámica Inmobiliaria de los municipios que hacen parte del Área Metropolitana, con el fin de tener una visión más general de la Región.

Pérez López (2004-2005) Universidad De Granada Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, España, Tesis Doctoral “La Influencia Del Valor Razonable De Los Bienes Inmuebles En El Análisis de los Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria. El tipo de estudio es empírico centrado en la realización de un cuestionario enfocado a las personas del área contable de las empresas inmobiliarias. La autora de esta investigación tuvo como objetivo determinar cuáles son los aspectos en los que la aplicación del valor razonable resulte menos compleja por parte de las empresas, a la vez que menos costosa desde un punto de vista económico. Así como, poner de manifiesto las diferencias que la adaptación del valor razonable a los bienes inmuebles a largo plazo supone en la información económica – financiera de una empresa inmobiliaria concreta., La primera Conclusión de su investigación es el proceso de armonizar contable internacional va a suponer cambios a favor de la comparabilidad, comprensibilidad y transparencia de la

información económico financiera de las empresas, mejorando el funcionamiento de los mercados de capitales. Sin embargo, este proceso va a requerir una serie de cambios en el ámbito contable, así, por ejemplo, la filosofía proteccionista de terceros vigente en España no coincide con la visión internacional centrada en la utilidad de la información para los usuarios de la misma, el conocido paradigma utilitarista de la información.

Uno de los cambios que va a suponer la adopción de ésta normativa internacional está centrado en la valoración contable, Esta constituye una etapa fundamental en el proceso de elaboración de los estados financieros de la empresa, de aquí que cualquier cambio en la primera tendrá una repercusión indudable en la segunda. Pues bien, las normas internacionales entre otras variaciones, proponen la adopción del valor razonable para los bienes inmuebles de la empresa. Está claro que dicha actuación tendrá repercusiones en la información financiera que hasta la fecha han venido elaborando las empresas españolas y que, por lo tanto, hemos tenido que analizar en este trabajo.

2.1.2. NACIONALES

Chavez Fernandez (2014), Universidad San Martin de Porres – Lima – Perú 2014 Tesis, “El Sistema de deducciones del Impuesto General a las Ventas y la gestión del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, Año 2013” para obtener el título profesional de Contador Público, Su investigación tuvo nivel descriptivo. La autora de la investigación tuvo como objetivos establecer la influencia de la facultad de fiscalización de la Administración Tributaria en el control del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2013, determinar la influencia de los procedimientos administrativos tributarios en la gestión de tesorería de las empresa inmobiliarias y precisar la influencia de las sanciones e infracciones tributarias en la planificación del capital de trabajo en las empresas inmobiliarias; concluye su investigación manifestando que la Administración tributaria en el ejercicio de su facultad de fiscalización influye considerablemente en el control del capital de trabajo cuando realiza operaciones afectas al sistema porque le limita los fondos para cumplir con sus obligaciones y cumplir con el cronograma de construcción del inmuebles. Y a la mayoría de las empresas del sector inmobiliario, el sistema de deducciones como mecanismo administrativo, afecta significativamente en la gestión del capital de trabajo toda vez la

Administración Tributaria aplica sanciones a los contribuyentes por no determinar la detracción en forma adecuada.

Urteaga Goldstein (2007), Intendente Nacional Jurídico Informe N° 061-2007-SUNAT/2B0000, Materia, Lima – Perú Abril (2007).- Se consulta si La venta de terrenos sin construir se encuentra gravada con el impuesto general a las ventas

De las normas antes glosadas fluye que no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV la venta de terrenos sin construir, al no constituir la venta de un bien inmueble ni la primera venta de un bien inmueble efectuado por el constructor.

Se concluye en el informe que la venta de terrenos sin construir no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV.

Mendoza (2001) Intendente Nacional Jurídico Informe N° 044-2001-SUNAT/K00000, Materia , Lima – Perú Marzo (2010)

SUMILLA: La primera venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV.

CONCLUSIÓN:

La primera venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV.

Urteaga Goldstein (2002), Materia: Se consulta si la Venta de Aires se encuentra gravada con el IGV, y cual es la forma de determinar la proporcionalidad de las áreas comunes a cada departamento, para el cálculo de la exclusión correspondiente al valor del terreno,

1. La venta de los denominados “aires” no se encuentra gravada con el IGV.
2. Para efecto del cálculo de la base imponible en la primera venta de departamentos efectuada por el constructor durante la vigencia de la sustitución establecida por el Decreto Supremo N° 150-2000-EF, únicamente debe excluirse la parte proporcional del valor del terreno que corresponda al propietario, según el porcentaje consignado en el Reglamento Interno respectivo.

En tal sentido, actualmente para determinar la base imponible del IGV en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor se **excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno**. Para tal efecto, se considerará que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble.

2.1.3. REGIONAL

Rodriguez Rodriguez (2014), Universidad Nacional De Trujillo (2014) Tesis “Planeamiento Tributario y su incidencia en la Situación Financiera de la Empresa Inmobiliaria Santa Catalina SAC ciudad de Trujillo en el Periodo 2013”, para optar el título de Contador Público. En su investigación utilizó el método analítico. La autora de esta investigación tuvo como objetivo principal determinar como el planeamiento tributario incide en la situación financiera de la empresa Inmobiliaria Santa Catalina SAC, analizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y exponer los efectos financieros del incumplimiento de obligaciones tributarias concluye su investigación definiendo que el Planeamiento tributario tiene influencia directa en los resultados económicos y financieros de la empresa Inmobiliaria Santa Catalina SAC, porque de acuerdo a la información histórica y proyectada de los Estados Financieros se ha logrado verificar mediante indicadores el incremento de los resultados en particular de la utilidad bajo el enfoque de aplicación de un plan tributario debidamente organizado, finaliza su investigación recomendando implementar un sistema de planeamiento tributario que integrado a un plan general de la empresa permitirá obtener beneficios de carácter económico y efectuar un modelo de planeamiento tributario que la empresa desarrolle de manera periódica para poner en práctica su cultura tributaria y no presentar eventos o situaciones que desfavorezcan su economía y liquidez.

2.1.4. LOCAL

Requena Castro (2012), Universidad Nacional de Piura – Perú (2012) Tesis “Incidencia del Impuesto General a las ventas en la liquidez de las Empresas Constructoras de Piura que contratan obras con las entidades del sector Público 2011-2012”, para optar el grado de Contadora Pública. La autora tuvo como objetivo principal determinar la incidencia del pago de IGV en la liquidez de las empresas constructoras de la región Piura que contratan

con el sector público concluye su investigación manifestando que las empresas constructoras de Piura, vienen incurriendo en contratos de construcción al crédito; a causa de la rigidez y el papeleo en los procesos administrativos de la gestión pública, situación que se refleja en los diversos controles y verificaciones que tiene que seguir la documentación antes de su aprobación para el pago, recomienda a nuestros legisladores, el estudio de un ordenamiento del impuesto general a las ventas en lo que corresponde al nacimiento de la obligación tributaria para el caso de las valorizaciones de contratos de construcción al crédito, a fin de que no afecte a la liquidez de las empresas que realizan contratos de construcción al crédito, de igual manera recomienda a las autoridades pertinentes, tomar en cuenta y analizar la posibilidad de considerar el nacimiento de la obligación tributaria, para el impuesto general a las ventas en caso de contratos de construcción al crédito en el momento en que el deudor cancele su obligación derivada del servicio.

2.2. BASES TEORICAS

Tomando en cuenta la bibliografía consultada, se detallan algunas bases teóricas y opiniones de diferentes autores, cuyos conceptos tienen relación directa con la investigación planteada:

2.2.1. TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS E IMPUESTO SELECTIVO AL CONSUMO

El Decreto Supremo N° 055-99-EF: Texto Unico Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo (1999) en el artículo 1° aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo que consta de tres (03) Títulos, dieciséis (16) Capítulos, setentinueve (79) Artículos, dieciocho (18) Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales y cinco (05) Apéndices, los cuales forman parte integrante del presente Decreto Supremo.

Y en lo que respecta al presente tema, desde la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, se han aprobado diversos dispositivos legales que han complementado y/o modificado su texto; por tanto se estableció que por Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas, se expedirá el Texto Único ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

De conformidad con lo dispuesto en la cuarta Disposición final de la Ley N° 27039 de acuerdo al Artículo 1° del Decreto Supremo N° 055-99 EF publicada el 15.04.99 se aprueba el texto Único ordenado de la Ley del Impuesto General a las ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Artículo 13°.- La Base imponible está constituida por:

- a) El Valor de venta, en las ventas de bienes e importaciones de bienes intangibles.
- b) El total de la retribución, en la prestación o utilización de servicios.
- c) El valor de construcción, en los contratos de construcción.
- d) El ingresos percibido, en la venta de inmuebles, con exclusión del correspondiente valor del terreno.
- e) El Valor de Aduana determinado con arreglo a la legislación pertinente, más los derechos e impuestos que afecten la importación con excepción del impuesto general a las ventas, en las importaciones de bienes corporales

2.2.2. HIPOTESIS DE LA INCIDENCIA TRIBUTARIA

Ponce de Leon, (2008) Sostiene que una Hipótesis de incidencia tributaria comprende cuatro aspectos:

- El Aspecto Objetivo : Consiste en el hecho generador de la obligación tributaria.
- El Aspecto Subjetivo : Trata el autor del hecho gravado.
- El Aspecto Espacial : Apunta a la dimensión territorial del hecho generador de La obligación Tributaria.

- El Aspecto Temporal : Se refiere a la fecha en que se entiende, ocurrido el hecho

Generador de la obligación tributaria.

La hipótesis de incidencia tributaria es la descripción legal de un hecho, previa y genérica contenida en la Ley.

Ramírez, Octubre (2013)

Artículo 1°.- Operaciones Gravadas.- El Impuesto General a las ventas grava las siguientes operaciones:

d) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

La posterior venta del inmuebles que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de este o de empresas vinculadas económicamente con el mismo.

No será de aplicación cuando se demuestre que el precio de la venta realizada es igual o mayor al valor de mercado.

La posterior venta del Inmuebles que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de este o de empresas vinculadas económicamente con el mismo.

No será de aplicación cuando se demuestre que el precio de la venta realizada es igual o mayor al valor del mercado.

Para efecto de establecer la vinculación económica es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 54° de la Ley del IGV.

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

2.2.3. IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS

Bravo Sheen (2015). El IGV es un impuesto indirecto al consumo, plurifásico no acumulativo de tasa única; estructurado bajo la modalidad del valor agregado; bajo el método de sustracción sobre base financiera y de impuesto contra impuesto; de deducciones financieras en cuanto a la extensión del crédito fiscal y de tipo de consumo en el tratamiento de los bienes de capital. El IGV grava las siguientes operaciones:

- Venta en el País de Bienes muebles.
- Prestación de servicios en el País.
- Utilización en el País de servicios prestados por no domiciliados.
- Construcción.
- Primera Venta de Inmuebles realizados por el constructor.
- Importación de Bienes.

Principios técnicos del impuesto general a las ventas:

- Primer Principio.- La manifestación de la riqueza gravada por el IGV es el consumo. En consecuencia, el consumidor final es quien debe soportar la carga económica del impuesto, por ser este quien realiza los actos de consumo que han sido seleccionados por el legislador como reveladores de capacidad contributiva.
- Segundo Principio.- El IGV se aplica en base al principio de imposición exclusiva en el país de destino, en virtud del cual el consumo se grava en el lugar donde tal manifestación de riqueza se expresa.
- Tercer Principio.- El IGV grava únicamente las operaciones que se realicen en el ciclo de producción y distribución.
- Cuarto Principio.- El IGV no puede discriminar en función al origen de los bienes y servicios.
- Quinto Principio.- El importe del impuesto soportado por el consumidor final debe ser equivalente a la suma de los impuestos aplicados en cada una de las fases de la cadena de producción y distribución de bienes y servicios.
- Sexto Principio.- Los Únicos sujetos que no tienen derecho al crédito fiscal son los consumidores finales.

2.2.4. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE DEL IGV EN LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES

Alva Matteucci (2015, págs. 1 – 7). Según lo dispuesto en el literal d) del artículo 13 de la Ley del IGV, a efectos de poder determinar la base imponible en la operación de la primera venta de inmuebles efectuado por el constructor, se señala que deberá tomar en cuenta el ingreso percibido al cual se le deberá realizar la exclusión del valor de terreno.

2.2.5. REGLAMENTO DE COMPROBANTES DE PAGO

Resolución de Superintendencia N° 007-99/SUNAT: Reglamento de Comprobantes de Pago, (1999) Que el reglamento de comprobantes de Pago aprobado por la resolución de Superintendencia N° 018-97/SUNAT, ha sido modificado por las Resoluciones de Superintendencia N° 031-97/SUNAT 035-97/SUNAT, 043-97/SUNAT, 045-97/SUNAT y 060-97/SUNAT.

Que es necesario introducir modificaciones adicionales al mencionado reglamento, así como reunir las disposiciones sobre comprobantes de pago en un solo cuerpo normativo; En uso de las facultades conferidas por el Decreto Ley N° 25632 modificado por el decreto Legislativo N° 814, y por el artículo N° 11 del decreto Legislativo N° 501

Artículo 1°.- Están obligados a emitir comprobantes de pago todas las personas que transfieran bienes, en propiedad o en uso, o presten servicios de cualquier naturaleza. Esta obligación rige aun cuando la transferencia o prestación no se encuentre afecta a tributos.

En las operaciones con los consumidores finales cuyo monto final no exceda en Un Nuevo Sol (S/. 1.00) modificado tácitamente por el Art. 15° de la Resolución de Superintendencia N° 007-99/SUNAT, publicada el 11.06.1993, vigente desde el 12.06.1993 hasta el 01.02.1999 derogado por el Art. 2° de la Resolución de Superintendencia N° 007-99/SUNAT, la obligación de emitir comprobante de pago es facultativa, pero si el consumidor lo exige deberá entregársele el comprobante. La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria –SUNAT- podrá reajustar el monto antes señalado y establecer las normas administrativas y de control respecto a esas operaciones.

La SUNAT podrá disponer que sea el comprador, usuario o intermediario quien emita el comprobante de pago cuando las modalidades de mercado y razones de fiscalización lo justifiquen.

Artículo 2°.- Se considera comprobante de pago, todo documento que acredite la transferencia de bienes, entrega en uso o prestación de servicios, calificado como tal por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria –SUNAT. Cuando el

comprobante de pago se emita de manera electrónica se considerará como representación impresa de este para todo efecto tributario al resumen en soporte de papel que se otorgue de acuerdo a la regulación que emita la SUNAT y siempre que el referido resumen cumpla con las características y requisitos mínimos que aquella establezca.

Artículo 3°.- Para efecto de lo dispuesto en la presente Ley, la SUNAT señalará:

- a) Las características y los requisitos mínimos de los comprobantes de pago;
- b) La oportunidad de su entrega;
- c) Las operaciones o modalidades exceptuadas de la obligación de emitir y entregar comprobantes de pago;
- d) Las obligaciones relacionadas con comprobantes de pago, a que están sujetos los obligados a emitir los mismos;
- e) Los comprobantes de pago que permiten sustentar gasto o costo con efecto tributario, ejercer el derecho al crédito fiscal o al crédito deducible, y cualquier otro sustento de naturaleza similar;
- f) Los mecanismos de control para la emisión o utilización de comprobantes de pago, incluyendo la determinación de los sujetos que deberán o podrán utilizar la emisión electrónica. (Literal f) del artículo 3°, sustituido por el Artículo 14° de la Ley N.° 29566, publicada el 28 de julio de 2010 y vigente desde el 29 de julio de 2010, según lo indicado en su Disposición Final Única).

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, los sujetos que generen rentas de tercera categoría están obligados a consignar su nombre comercial, en los comprobantes de pago que emitan. (Ver Única Disposición Transitoria del Decreto Legislativo N° 814 publicado el 20.04.1996, vigente desde el 21.04.1996)

Adicionalmente, la SUNAT regulará la emisión de documentos que estén relacionados directa o indirectamente con los comprobantes de pago; tales como: guías de remisión, notas de débito, notas de crédito, a los que también les será de aplicación lo dispuesto en el presente artículo.

Cuando los documentos que estén relacionados directa o indirectamente con los comprobantes de pago se emitan de manera electrónica, se considerará como representación impresa de éstos para todo efecto tributario al resumen en soporte de papel que se otorgue de ellos de acuerdo a la regulación que emita la SUNAT y siempre que dicho resumen cumpla con las características y requisitos mínimos que aquella establezca. (Último párrafo modificado por el artículo 13° de la Ley N.° 30264, publicada el 16 noviembre de 2014, vigente a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano).

Artículo 4°.- La impresión o importación de comprobantes de pago u otros documentos relacionados directa o indirectamente con éstos, cualquiera sea su modalidad, la realizarán únicamente las empresas inscritas en el Registro que para tal efecto determine la SUNAT. Asimismo, la inscripción o exclusión del registro se realizará conforme a las normas que ésta señale.

Igualmente establecerá las obligaciones de las empresas que realicen trabajos de impresión o importación de los documentos a que se refiere el párrafo anterior, y los mecanismos de control para la impresión, emisión y/o utilización de los mismos, incluyendo aquellos que se emitan por medios mecanizados o computarizados.

Los mecanismos de control, incluyen la obligación de declarar la impresión, emisión y/o utilización de comprobantes de pago u otros documentos relacionados directa o indirectamente con éstos.

2.2.6. EMISION DE COMPROBANTE DE PAGO EN EL CASO DE LA VENTA DE INMUEBLES

Alva Matteucci, (2016) “Tratamiento Tributario de las empresas constructoras e inmobiliarias” (2016, págs. 193-194) .- El primer párrafo del numeral 3) del artículo 5 del reglamento de comprobantes de pago, indica que el comprobante de pago será emitido y otorgado en la fecha en que se perciba en ingreso o en la fecha en que se celebre el contrato, lo que ocurra primero. Como se observa, se aprecia en lo indicado anteriormente,

no se menciona a la operación de primera venta de inmuebles, razón por la cual podrían estar incorporados aquellas empresas que sean propietarias de inmuebles, que no sean constructores de los mismos y que decidan enajenarlos. En este sentido, observamos que dicha operación de transferencia no se afectará con el IGV aunque si con el impuesto a la renta por el constructor, se señala que deberá de tomarse en cuenta el ingreso percibido al cual se le deberá realizar la exclusion del valor de terreno.

Rosales Ochoa, (2015) De acuerdo con lo dispuesto por el numeral 3 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 realizada 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 numeral 7 del artículo 5 del reglamento de comprobantes de pago.

En el caso de separaciones:

Los montos recibidos denominados separaciones no origina 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.

De no concretarse la operación se devolverá el monto de separación, pudiendo el vendedor aplicar un cobro por gastos administrativos, en cuyo caso deberá emitir un comprobante por el cobro de dichos gastos gravado con el IGV y el Impuesto a la renta.

2.2.7. MONTO EXONERADO EN EL CASO DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES

Rosales Ochoa (2015). Debe tenerse en cuenta que de acuerdo con lo señalado en los artículos 5 y 7 de la Ley de IGV, están exoneradas del IGV hasta el 31 de diciembre de 2015, las operaciones contenidas en los Apéndices I y II.

Así, el literal b) del Apéndice I de la aludida ley detalla como operación exonerada del IGV a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 UIT, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de la licencia de construcción admitida por la municipalidad correspondiente, de acuerdo con lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento.

2.2.8. BASE IMPONIBLE

Rosales Ochoa, (2015) De acuerdo con el literal d) del artículo 13 de la ley del IGV, en el caso de la venta de inmuebles, la base imponible para el IGV es el ingreso percibido excluyendo el valor del terreno, se excluye el valor del terreno por que la venta de terrenos no está dentro del campo de aplicación de la Ley del IGV, por lo tanto, es venta inafecta.

2.2.9. NACIMIENTO DE LA OBLIGACION TRIBUTARIA

Rosales Ochoa (2015). Para fines del impuesto a la renta, toda vez que los ingresos percibidos por los constructores representan rentas de tercera categoría, se regirán por el artículo 57 de la Ley del Impuesto a la renta que establece que se imputan las rentas bajo el principio de devengado, y, al no haber definición de tal principio en la ley recurrimos a las Normas Internacionales de Contabilidad en su Marco Conceptual y la NIC 18 para el reconocimiento de los ingresos.

Al respecto, la NIC 18 ingresos por actividades ordinarias establece las siguientes condiciones para el reconocimiento de ingresos por venta de bienes:

- a) Que se haya transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo derivados de la propiedad del bien.

- b) Que el vendedor no conserve para sí ninguna implicancia en la gestión de los bienes vendidos, no retenga control sobre los mismos.
- c) El importe de los ingresos pueda medirse confiablemente.
- d) Es probable que se reciba los beneficios económicos de la venta.
- e) Se pueden medir los costos de la transacción confiablemente.

Cumplidas las condiciones anteriormente mencionadas se considera devengado el ingreso y por lo tanto nacerá la obligación para fines del Impuesto a la renta.

Por lo tanto realizada la venta de un inmueble futuro, se pagará el impuesto a la renta correspondiente con la entrega del inmueble y no bastará con que solamente exista una vez terminado. En ese sentido, cualquier importe recibido a cuenta constituyen anticipos y se deben contabilizar como tal, debiéndose revertir a ingresos en la fecha que se entreguen los inmuebles y por lo tanto en dicha fecha se gravará con el impuesto a la renta.

2.2.10. PRIMERA VENTA DE INMUEBLES

Rocano P. R. (2010). De acuerdo al inciso d), numeral 1 del artículo 2° de la Ley del impuesto general a las ventas, se considera primera venta cuando se transfiere en propiedad por primera vez un inmueble construido y ubicado en territorio nacional. Debe tenerse presente que este concepto se encuentra relacionado al bien y no al sujeto que realiza la transacción.

Bravo Cucci (2015).- La operación realizada respecto del inmueble ubicado en territorio nacional por parte de los constructores del mismo.

También se considera como primera venta la que se efectue con posterioridad a la reorganización.

La posterior venta de inmueble que realicen empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido por este o de empresas vinculadas económicamente con el mismo.

2.2.11. VENTA

Alva Matteucci M. Actualidad Tributaria (2014). Se considera venta, según el Decreto legislativo 816 Texto unico ordenado de la Ley del Impuesto General a las ventas e impuesto selectivo al consumo, Título I, Artículo N° 03 inciso a):

- Todo acto por el que se transfieren bienes a título oneroso, independientemente de la designación que se de 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.

- El retiro de bienes que efectue el propietario, socio o titular de la empresa o la empresa misma, incluyendo los que se efectuen como descuento o bonificación, con excepción de los señalados por esta ley y su reglamento, tales como los siguientes:

El retiro de insumos, materias primas y bienes intermedios utilizados en la elaboración de los bienes que produce la empresa.

La entrega de bienes a un tercero para ser utilizados en la fabricación de otros bienes que la empresa le hubiere encargado.

Retiro de bienes por el constructor para ser incorporados a La Construcción de un inmueble.

El retiro de bienes como consecuencia de la desaparición, destrucción o pérdida de bienes, debidamente acreditada conforme lo disponga el reglamento.

2.2.12. VENTA DE TERRENO POR PARTE DE UNA INMOBILIARIA

Alva Matteucci (2016), "Tratamiento Tributario de las empresas constructoras e inmobiliarias" (2016, pág. 146). En el que caso de que se produzca la venta de un terreno por parte de una inmobiliaria que se dedica además a la construcción, dicha transferencia no se encuentra gravada con el pago del impuesto general a las ventas toda vez que no se cumple la hipótesis de incidencia tributaria, al tratarse de una venta de un terreno y no de una edificación realizada por la propia inmobiliaria o que hubiera encargado a un tercero.

2.2.13. UTILIZACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL EN OPERACIONES NO GRAVADAS

Alva Matteucci (2016), "Tratamiento Tributario de las empresas constructoras e inmobiliarias" (2016, 24 págs. 158-160). Bajo esta modalidad, el impuesto general a las ventas que contienen las facturas de adquisiciones en pluralidad no constituye ni califica como crédito fiscal, ello tiene su explicación porque no se cumple con uno de los requisitos que es calificado como sustancial para la técnica del valor agregado del IGV. Se refiere al hecho que debería estar destinado a las operaciones por las cuales se deba cumplir con el pago del IGV. Es por ello que este IGV tendrá que ser considerado como

gasto o costo para efectos de la determinación del impuesto a la renta, conforme lo determina el texto del art. 69 de la Ley del Impuesto general a las ventas.

2.2.14. APLICACIÓN DE LA PRORRATA DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS

Hirache Fores (2014) Nuestra legislación tributaria con relación al impuesto general a las ventas, Ley y su reglamento, es aplicable a la venta de bienes muebles en el país, prestación de servicios, utilización de servicios, contratos de construcción y la primera venta de inmuebles que realizan los constructores y la importación de bienes.

Bahamonde Quinteros (2015) En el caso de contribuyentes que realicen operaciones de ventas gravadas y no gravadas con el impuesto general a las ventas y no identifiquen el destino de las compras gravadas, las normas que regulan la utilización del crédito fiscal han establecido un sistema de prorrata de tal modo que el contribuyente no se beneficie con la utilización del crédito fiscal cuando este se encuentra relacionado con una venta no gravada con dicho impuesto.

Al respecto la administración tributaria mediante informe N° 092-2009 ha señalado que la venta de inmuebles no debe formar parte del cálculo de la prorrata a que se refiere el numeral 6.2 del artículo 6° del Reglamento de la Ley del impuesto general a las ventas, cuando el sujeto que vende el inmueble no califica como constructor, toda vez que se trataría de un concepto no afecto a dicho impuesto y no considerado como operación no gravada por el numeral 6.2 del artículo 6° del Reglamento de la Ley del Impuesto general a las ventas.

Asimismo, el segundo párrafo del artículo 23° del Texto único ordenado de la Ley del impuesto general a las ventas establece que solo se considerará como operación no gravada la transferencia de un terreno cuando se trate de la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

2.2.15. DEPRECIACION DE TERRENOS

Alva Matteucci M. , El Contrato de Leasing y la depreciación acelerada ¿Se deprecia el Terreno más edificación o solo la edificación?, Primera Quincena de Abril (2012)

La depreciación en si constituye una pérdida progresiva de valor por una máquina, un equipo o inmueble por cada año que transcurre.

En el caso de la adquisición de un bien inmueble, el mismo está conformado por dos componentes: el terreno y la edificación.

Por su naturaleza en el caso de los terrenos, estos no se deprecian si no por el contrario se aprecian conforme avanza el número de años. Situación distinta es en el caso de edificaciones, toda vez que estas por su propia naturaleza tiene un desgaste natural por el uso y la antigüedad conforme avanzan los años, por lo que en este caso sí se admite la depreciación, en ese sentido corresponde realizar la depreciación únicamente por el valor de la edificación y no sobre el valor del terreno.

En el caso del terreno, hemos observado que por su propia naturaleza no existe la posibilidad de depreciar sino por el contrario se genera la apreciación, por lo que no procedería aplicar la depreciación de manera acelerada en este componente del inmueble.

2.3. HIPÓTESIS

La primera venta de inmuebles tienen un efecto tributario positivo en la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015.

2.4. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.4.1. CONSTRUCTOR

Rocano (2010), Señala que será cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella.

2.4.2. COMPROBANTES DE PAGO

SUNAT, Guía Tributaria (2016). Documento que acredita la transferencia de bienes su entrega su uso, o la prestación de servicios. Para ser considerado como tal el comprobante de pago debe ser emitido y/o impreso conforme a las normas del Reglamento de Comprobantes de Pago por la SUNAT.

2.4.3. EXONERACION

SUNAT, Guía Tributaria (2016). Liberación del cumplimiento de una obligación tributaria que otorga expresamente una Ley.

2.4.4. INMOBILIARIA

Definición. De (2008-2016). Es una empresa dedicada a la construcción, venta, el alquiler y la Administración de viviendas.

2.4.5. IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS

SUNAT, Guía Tributaria (2016). Impuesto que grava la venta en el país de bienes muebles, la prestación o utilización de servicios, los contratos de construcción, la primera venta de inmuebles y la importación de bienes

2.4.6. INMUEBLE

Alva Matteucci D. (2016), "Tratamiento Tributario de las empresas constructoras e inmobiliarias" (2016, pág. 144). En la Ley del IGV no existe una definición de bien inmueble, solo se hace referencia al inmueble construido partiendo de una referencia de los contratos de construcción, que es otra operación gravada con el IGV.

2.4.7. INAFECTACIONES

SUNAT, Guía Tributaria (2016). La inafectación contenida en las normas del impuesto establece, que operaciones y servicios gravados con el IGV.

2.4.8. IMPUESTO A LA RENTA

SUNAT, Guía Tributaria (2016). Es un tributo que grava provenientes del capital del trabajo o de la combinación de ambos factores. En el Perú, se grava separadamente las rentas provenientes del capital (a una tasa proporcional), las rentas provenientes del trabajo (a tasas progresivas) y la renta empresarial a una tasa fija sobre la utilidad.

2.4.9. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SAC

Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, empresa piurana, con experiencia en el rubro inmobiliario con más de 12 años de experiencia en el norte del país, tiene como actividad principal las Actividades Inmobiliarias, teniendo también como actividades secundarias las actividades Pompas fúnebres y actividades conexas – es decir la venta de sepulturas, nichos mausoleos.

Teniendo como principales clientes a personas naturales de clase C y D que no cuentan con los requisitos para obtener créditos hipotecarios y tienen la necesidad de un lote de terreno propio o deseen invertir con la adquisición de un lote de terreno.

2.4.9.1 CONSTITUCION DE RAZON SOCIAL

La empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, se constituyó el cinco de junio de 1998 ante el Notario Público Víctor Lizana Puelles, inscrita en la ficha N° 1023 del registro mercantil de Piura, teniendo como objeto social:

INMOBILIARIAS.- Mediante la compra – venta, permuta y explotación, arrendamiento, administración y/o construcción de inmuebles o condominios de cualquier naturaleza urbanos y rurales, pudiendo dar y tomar hipotecas, inclusive todas las operaciones comprendidas en las leyes y reglamentos sobre propiedad horizontal y la Compra – venta de tierras para subdivisión, lotización y manzaneo y su posterior venta, para el cumplimiento de sus fines, la empresa podrá celebrar por medio de su representante legal los actos y contratos autorizados por el código civil y las leyes de la materia.

CONSTRUCTORAS.- Mediante la explotación del ramo en general de construcciones públicas y/o privadas de toda índole y características sin reserva ni limitación alguna, dedicándose a actividades de contratistas generales, ejecutar y administrar toda clase de

obras de arquitectura, ingeniería civil y/o industrial, sanitarias, de irrigación, hidráulicas, marítimas, eléctricas, fundiciones y estructuras resistentes incluso pre – moldados; especialmente construcción de toda clase de edificios, viviendas y obras de habilitación urbana, elaboración de diseños, proyectos, estudios, asesoramiento técnico, servicios de consultoría en ingeniería, construcción de caminos y carreteras; supervisión de obras, gerencia y administración y ejecución de proyectos y toda actividad relacionada con la industria de la construcción, pavimentaciones, afinados, tratamientos asfálticos, ejecución de puentes, drenes, obras de saneamiento y de infraestructura y en general todo cuanto se relaciones con obras viales de todo tipo y características; construcción de parques industriales, y condominios; así como terminales terrestres

SERVICIOS.- Mediante la prestación y realización de servicios profesionales técnicos correspondientes al desarrollo de las actividades de diseño, consultoría, construcción y supervisión de obras de ingeniería y arquitectura de todo tipo y ámbito de la ingeniería y características o de cualquier labor o estudios relativos a la construcción y ejecución de los mismos.

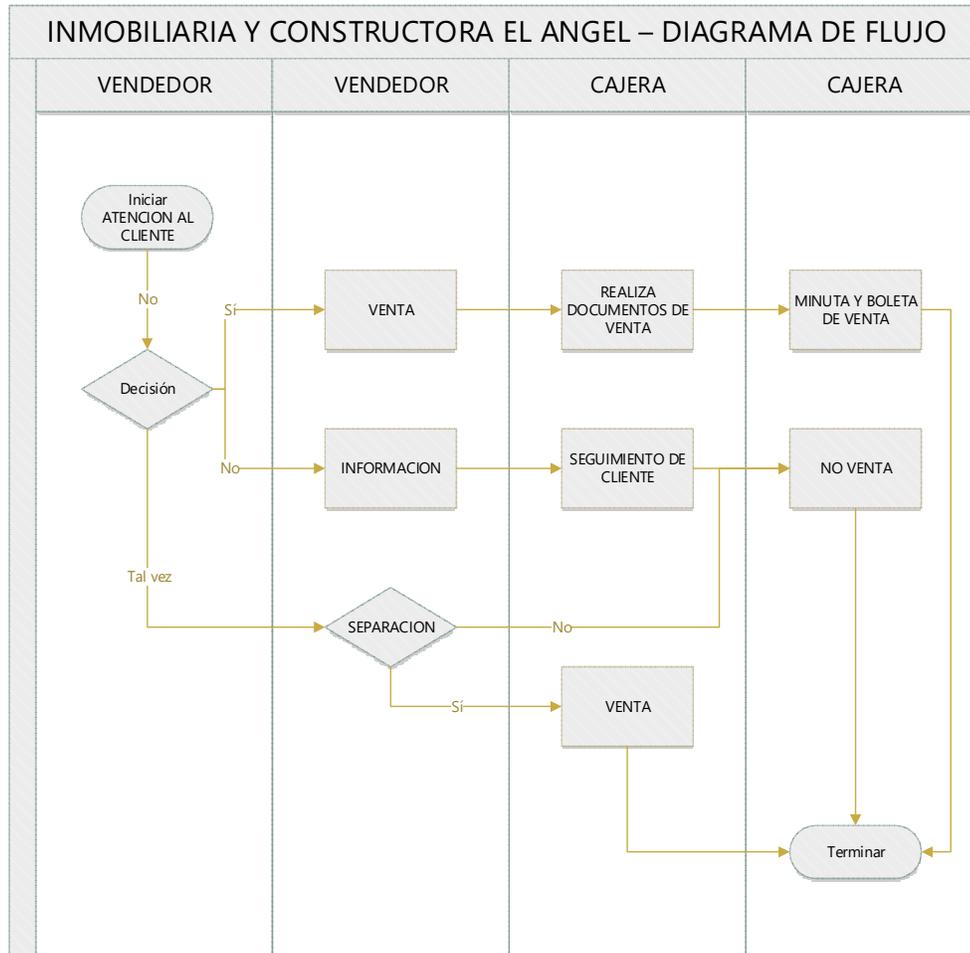
Además la empresa podrá dedicarse a cualquier otras actividades afines, conexas y/o complementarias con las mencionadas en el ítem anteriores permitidas por la LEY, a los fines del cumplimiento del objeto social; la empresa podrá hacer coinversión, consorcios, coproducción, subcontrataciones y otras formas de asociación empresarial; y en general a las inversiones, actos y contratos lícitos sin reserva ni limitación alguna que le permita la integración vertical y horizontal de la empresa o que den origen a un conglomerado empresarial. La empresa tiene capacidad para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer los actos que no sean prohibidos por la Ley

2.4.9.2 MISION Y VISION

La Misión de Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC es Trabajar con esfuerzo y dedicación para que nuestros clientes tengan un buen servicio y adquieran nuestros productos inmobiliarios.

La Visión de Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC es llegar a ser la empresa más confiable en la región norte, a través de la responsabilidad, amabilidad, honestidad y eficacia para satisfacer las necesidades de nuestros cliente.

ILUSTRACION 2: DIAGRAMA DE FLUJO AREA DE VENTAS



Fuente: Datos de la Empresa

2.5. IDENTIFICACION DE VARIABLES

- Variable Independiente : La Primera Venta de inmuebles.
- Variable Dependiente : Efectos Tributarios.
- Variable Complementaria : Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC

2.6. OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

“CARACTERIZACION DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES Y SU EFECTO TRIBUTARIO EN LA EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC PIURA 2015”

TABLA 1: OPERACIONABILIDAD DE VARIABLES

VARIABLE	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTO
<p><u>Variable Independiente:</u></p> <p>Primera Venta de Inmueble</p>	<p>Se considera primera venta cuando se transfiere en propiedad por primera vez un inmueble construido y ubicado en territorio nacional. Debe tenerse presente que este concepto</p>	<p>Se refiere a las operaciones de venta de inmuebles (terrenos), que se consideren como operaciones exoneradas al IGV, y afectas al impuesto a la renta.</p>	<p>MARCO TRIBUTARIO</p>	<p>Ley del IGV Operaciones exoneradas</p> <p>Ley del Impuesto a La renta</p>	<p>¿La Primera Venta de Inmuebles realizada por el constructor se encuentra afecta al IGV?</p> <p>¿Las actividades de construcción se encuentran afecta al IGV?</p> <p>¿La venta de terrenos está gravada con el</p>	<p>Cuestionario</p>

	<p>se encuentra relacionado al bien y no al sujeto que realiza la transacción. Rocano, 2010</p>			<p>Operaciones gravadas</p> <p>Utilización del crédito fiscal.</p>	<p>impuesto a la renta?</p> <p>¿El IGV por las compras o servicios adquiridos es calificado como Costo?</p> <p>¿El IGV por las compras o servicios adquiridos es calificado como gasto?</p> <p>¿El IGV por las compras o servicios adquiridos es calificado como Crédito fiscal?</p> <p>¿Utiliza el método de la Prorrata para el cálculo del crédito fiscal?</p>	<p>Cuestionario</p>
--	---	--	--	--	---	---------------------

<p><u>Variable Dependiente:</u></p> <p>Efectos Tributarios</p>	<p>Efecto aquello que se consigue como consecuencia de una causa.</p> <p>Tributario El obligado a pagar un tributo, lo relativo a los tributos</p>	<p>Esta variable consiste en identificar los efectos tributarios de la primera venta de inmuebles de una inmobiliaria teniendo como muestra a la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC</p>	<p>Tributos</p>	<p>Emisión del comprobante de pago.</p> <p>IGV</p> <p>Renta Tercera Categoría.</p>	<p>De ser SI su respuesta precedente ¿tiene identificadas plenamente las operaciones de compra relacionadas con las ventas inafectas?</p> <p>¿Otorga comprobantes de pago por anticipos recibidos?</p> <p>¿La venta de terrenos se encuentra afecta al IGV?</p> <p>¿La venta de terrenos habilitados se encuentra exonerada del IGV?</p> <p>¿Los terrenos se deprecian?</p>	
--	--	---	-----------------	--	---	--

<p style="text-align: center;"><u>Variable</u> <u>Complementaria</u></p> <p style="text-align: center;">Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC</p>	<p>Empresa Creada el 05 de junio de 1998 teniendo como principal actividad Inmobiliaria concentrando sus actividades en la venta de inmuebles, con más de 30 trabajadores entre Promotores, administrativos, técnicos, Ejecutivos de venta.</p>	<p>Se analizará las Operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, Periodo 2015.</p>	<p style="text-align: center;">Área Contable</p>	<p>Libros y Registros contables.</p> <p>Declaraciones Juradas mensuales.</p>	<p>¿Las pistas, avenidas, universidades, centros comerciales que se encuentren cerca de los terrenos en venta incrementan el valor del terreno?</p> <p>¿La actividad principal de la empresa es Construcción?</p> <p>¿La actividad principal de la empresa es Inmobiliaria?</p> <p>¿La actividad principal de la empresa es Inmobiliaria y Construcción?</p> <p>¿La empresa pertenece al régimen general?</p> <p>¿La empresa</p>	<p style="text-align: center;">Ficha de recolección de datos.</p>
--	---	---	--	--	--	---

					pertenece al régimen especial? ¿Qué tipo de registro lleva la empresa?	
--	--	--	--	--	---	--

Fuente: Elaboración Propia.

CAPITULO III: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

3.1. AMBITO DE ESTUDIO

El presente trabajo de investigación tiene como ámbito de estudio la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC Del Distrito de Piura del periodo 2015.

3.2. TIPO DE INVESTIGACION

La Investigación a realizar se encuentra dentro del enfoque descriptivo – correlacional, porque busca las características de las operaciones en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

3.3. NIVEL DE INVESTIGACION

Es de nivel experimental porque si se manipularán las variables en estudio a fin de describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

3.4. METODO DE INVESTIGACION

Utilizaremos el método descriptivo-correlacional, porque consiste en describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

3.5. DISEÑO DE INVESTIGACION

El diseño de este trabajo de investigación es de corte transversal, porque tomaremos en estudio el periodo 2015 de las operaciones en la primera venta de inmuebles de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

3.6. POBLACION, MUESTRA, MUESTREO

Tratándose de un solo objeto de estudio por tratarse de caso único la población y muestra son iguales. Es decir la población está compuesta por el personal del área de contabilidad

de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC. No se aplicará técnica de muestreo.

La Población muestral está compuesta por 03 trabajadores del área de contabilidad de dicha empresa y la documentación contable del periodo 2015.

3.7. TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS

Se utilizará como técnica el cuestionario y como instrumento la ficha de recolección de datos y será aplicada al personal del área de contabilidad.

3.8. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS

Los datos se recolectarán de la muestra deseada, la cual cumple con las características de interés del investigador. Aplicándose el instrumento de evaluación y las respuestas obtenidas se codificarán para su respectiva tabulación.

3.9. TECNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANALISIS DE DATOS

Luego de la aplicación del cuestionario, se realizará la técnica de tabulación: que se efectuará agrupando datos en categorías y dimensiones (SI, NO), es decir, utilizaremos el programa Excel, y las respuestas se agruparan por bloques que ayudan al análisis de los datos obtenidos.

CAPITULO IV: RESULTADOS

4.1. PRESENTACION DE RESULTADOS

Resultados del cuestionario aplicado al personal activo que labora en el área de contabilidad de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC

TABLA 2: RESPUESTAS DEL CUESTIONARIO APLICADO

PREGUNTAS	SI		NO	
	N° ENCUESTADOS	%	N° ENCUESTADOS	%
1.- ¿La primera venta de inmuebles realizada por el constructor se encuentra afecta al IGV?	3	100%		
2.- ¿La venta de terrenos se encuentra exonerada del IGV?	3	100%		
3. ¿La venta de terrenos habilitados se encuentra exonerada del IGV?	3	100%		
4 ¿Las actividades de construcción se encuentran afectas al IGV?	3	100%		
5. ¿La venta de terrenos se encuentra gravada con el Impuesto a la renta?	3	100%		
5. ¿Otorga comprobantes de pago por los anticipos recibidos?	3	100%		
6. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos por las operaciones no afectas por I y C El Ángel SAC es calificado como costo?	3	100%		
7. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos por las operaciones no afectas es calificado como gasto?			3	100%
8. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos por las operaciones no afectas es calificado como crédito fiscal?			3	100%

9. ¿La actividad principal de la empresa es construcción?			3	100%
10. ¿La actividad principal es Inmobiliaria?	3	100%		
11. ¿La actividad principal de la empresa es Inmobiliaria y Construcción?			3	100%
12. ¿La empresa I y C El Ángel SAC pertenece al régimen general?	3	100%		
13. ¿La empresa I y C El Ángel SAC pertenece al régimen especial?			3	100%
14. ¿La empresa I y C El Ángel SAC el tipo de registro contable es manual?			3	100%
15. ¿La empresa I y C El Ángel SAC el tipo de registro contable es computarizado?			3	100%
16. ¿La empresa I y C El Ángel SAC la emisión de comprobantes de pago es manual?	3	100%		
17. ¿Los terrenos se deprecian?			3	100%
18. ¿Las pistas, avenidas, universidades, centros comerciales que se puedan construir en la cercanía de los terrenos en venta incrementan el valor del terreno?	3	100%		
19. ¿El precio de los terrenos incluye IGV?			3	100%
20. ¿Utiliza el método de la prorrata para el cálculo del crédito fiscal?			3	100%
22. ¿De ser SI su respuesta precedente ¿tiene identificadas plenamente las operaciones de compra relacionadas con las ventas inafectas?	3	100%		

Numero de preguntas : 22

Muestra : 03

De los resultados de haber aplicado el instrumento a 03 personas del área contable de la empresa se ha llegado a consolidar en dos bloques:

- Bloque con respuestas SI, el 100% de los encuestados manifestó que:
 - La primera venta de inmuebles Si se encuentra afecta al IGV
 - La venta de terrenos Si se encuentra exonerados al IGV
 - La venta de terrenos habilitados Si se encuentra exonerada del IGV
 - Las Actividades de construcción Si se encuentran afectas al IGV
 - La venta de terrenos Si está gravada con el impuesto a la renta.
 - La empresa Si emite comprobantes de pago por los anticipos recibidos.
 - El IGV por las compras o servicios de las operaciones no gravadas Si es calificado como Costo.
 - La Actividad Principal de la empresa Si es Inmobiliaria
 - La empresa Si pertenece al Régimen General
 - La empresa Si tiene el registro contable manual/computarizado
 - Las pistas avenidas, universidades, centros comerciales que se pudieran construir en la cercanía de los terrenos Si incrementan el valor de Terreno.
- Bloque con respuestas NO, el 100% de los encuestados manifestó que:
 - El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones No gravadas no es considerado como gasto.
 - El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones o gravadas no es considerado como crédito fiscal.
 - La actividad de la empresa No es construcción.
 - La actividad de la empresa No es Inmobiliaria y Construcción
 - La empresa No pertenece al Régimen especial.
 - El tipo de Registro contables No es Manual.
 - El tipo de registro contable No es computarizado.
 - Los terrenos No se deprecian.
 - El precio de la venta de terrenos NO incluye IGV

FICHA DE RECOLECCION DE DATOS

En relación a la ficha de recolección de datos aplicada se muestran los siguientes resultados:

TABLA 3: VENTAS DECLARADAS PERIODO 2015

MES	VENTAS INAFECTAS		VENTAS GRAVADAS	
	MONTO DECLARADO	IGV DECLARADO	MONTO DECLARADO	IGV DECLARADO
ENERO	S/.1,448,245.00	S/.0.00	S/.23,377.00	S/.4,208.00
FEBRERO	S/.1,375,588.00	S/.0.00	S/.48,072.00	S/.8,653.00
MARZO	S/.1,305,560.00	S/.0.00	S/.65,315.00	S/.11,757.00
ABRIL	S/.1,060,846.00	S/.0.00	S/.40,330.00	S/.7,259.00
MAYO	S/.1,135,420.00	S/.0.00	S/.42,037.00	S/.7,567.00
JUNIO	S/.984,764.00	S/.0.00	S/.17,293.00	S/.3,113.00
JULIO	S/.1,238,435.00	S/.0.00	S/.61,144.00	S/.11,066.00
AGOSTO	S/.1,429,182.00	S/.0.00	S/.34,706.00	S/.6,247.00
SETIEMBRE	S/.1,170,321.00	S/.0.00	S/.46,097.00	S/.8,297.00
OCTUBRE	S/.1,045,462.00	S/.0.00	S/.43,837.00	S/.7,891.00
NOVIEMBRE	S/.671,998.00	S/.0.00	S/.73,561.00	S/.13,241.00
DICIEMBRE	S/.687,064.00	S/.0.00	S/.48,085.00	S/.8,655.00
	S/.13,552,885.00	S/.0.00	S/.543,854.00	S/.97,954.00

Fuente: PDT 621 IGV – Renta Mensual

TABLA 4: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE ENERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.23,377.00	1.59%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,448,245.00	98.41%
TOTALES	S/.1,471,622.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N° 4 demuestra que en el mes de enero 2015 el 1.59% corresponden ventas afectas y el 98,41 corresponden a ventas inafectas.

ILUSTRACION 3: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ENERO 2015

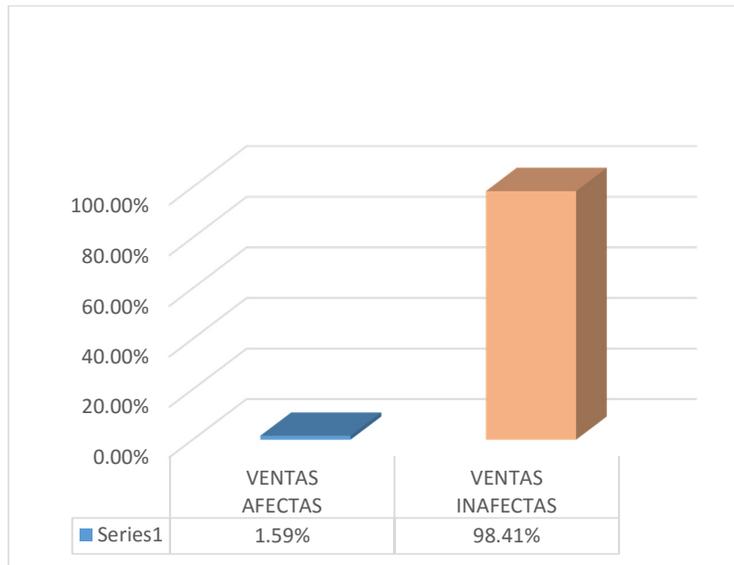


TABLA 5: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE FEBRERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.48,072.00	3.38%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,375,588.00	96.62%
TOTALES	S/.1,423,660.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N° 5 demuestra que en el mes de febrero 2015 el 3.38% corresponden ventas afectas y el 96.62% corresponden a ventas inafectas.

ILUSTRACION 4: CLASIFICACION DE LAS VENTAS FEBRERO 2015

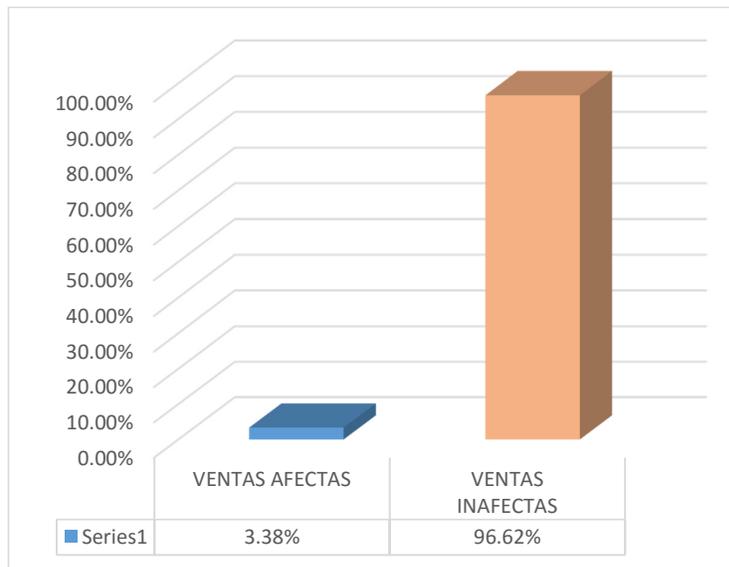


TABLA 6: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE MARZO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.65,315.00	4.76%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,305,560.00	95.24%
TOTALES	S/.1,370,875.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N° 6 demuestra que en el mes de marzo 2015 el 4.76% corresponden ventas afectas y el 95.24% corresponden a ventas inafectas.

ILUSTRACIÓN 5: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MARZO 2015

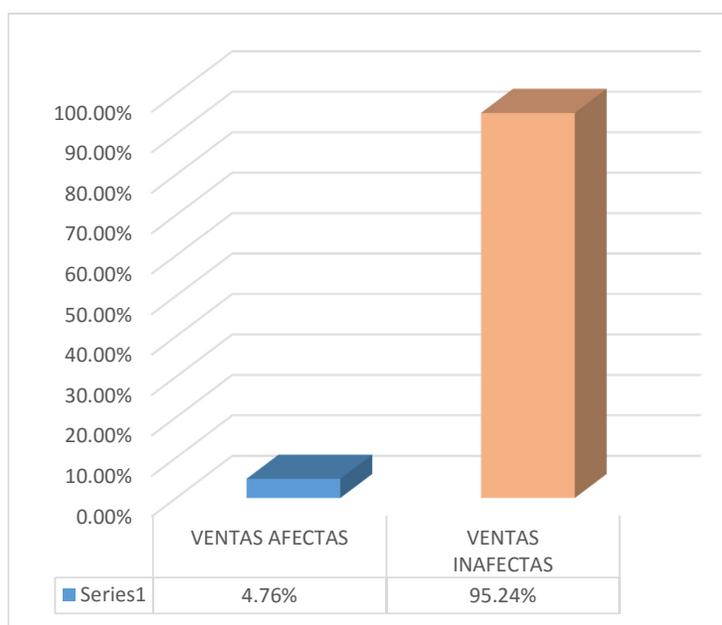


TABLA 7: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE ABRIL 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.40,330.00	3.66%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,060,846.00	96.34%
TOTALES	S/.1,101,176.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N° 7 demuestra que en el mes de abril 2015 el 3.66% corresponden ventas afectas y el 96.34% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 6: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ABRIL 2015

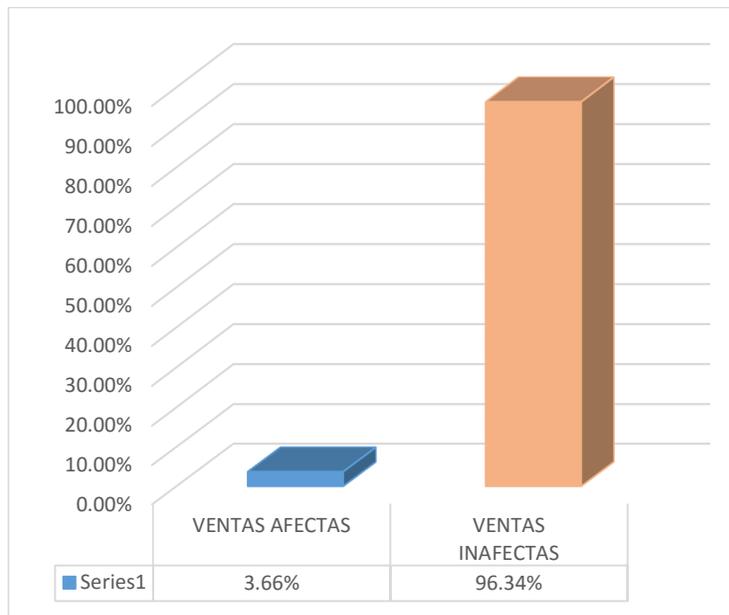


TABLA 8: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE MAYO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.42,037.00	3.57%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,135,420.00	96.43%
TOTALES	S/.1,177,457.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N° 8 demuestra que en el mes de mayo 2015 el 3.57% corresponden ventas afectas y el 96.43% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 7: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MAYO 2015

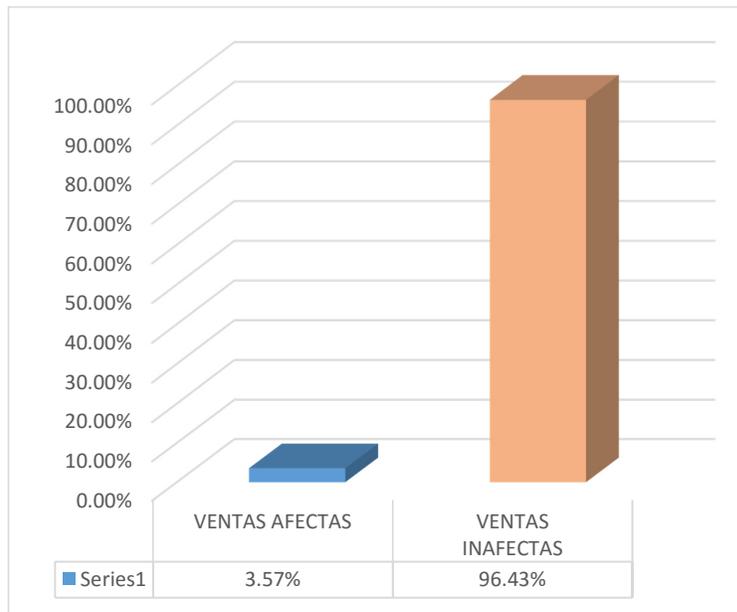


TABLA 9: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE JUNIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/. 17,293.00	1.73%
VENTAS INAFECTAS	S/. 984,764.00	98.27%
TOTALES	S/. 1,002,057.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N° 9 demuestra que en el mes de junio 2015 el 1.73% corresponden ventas afectas y el 98.27% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 8: CLASIFICACION DE LAS VENTAS JUNIO 2015

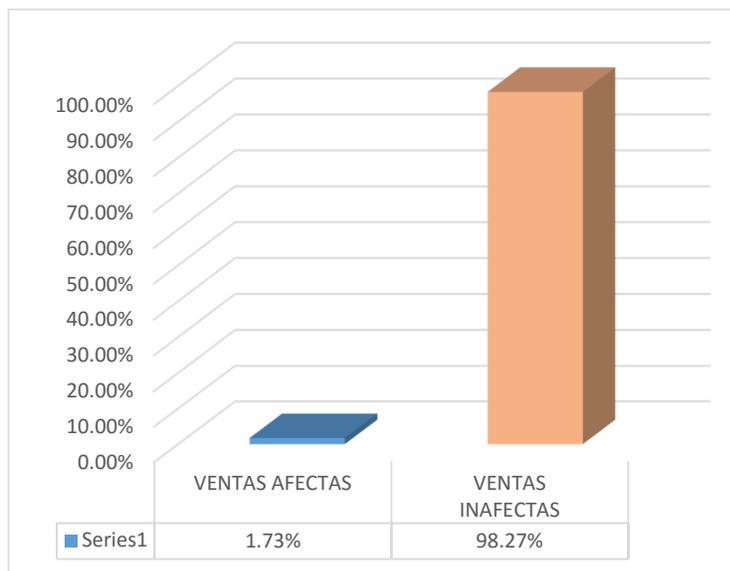


TABLA 10: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE JULIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.61,144.00	4.70%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,238,435.00	95.30%
TOTALES	S/.1,299,579.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N°10 demuestra que en el mes de julio 2015 el 4.70% corresponden ventas afectas y el 95.30% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 9: CLASIFICACION DE LAS VENTAS JULIO 2015

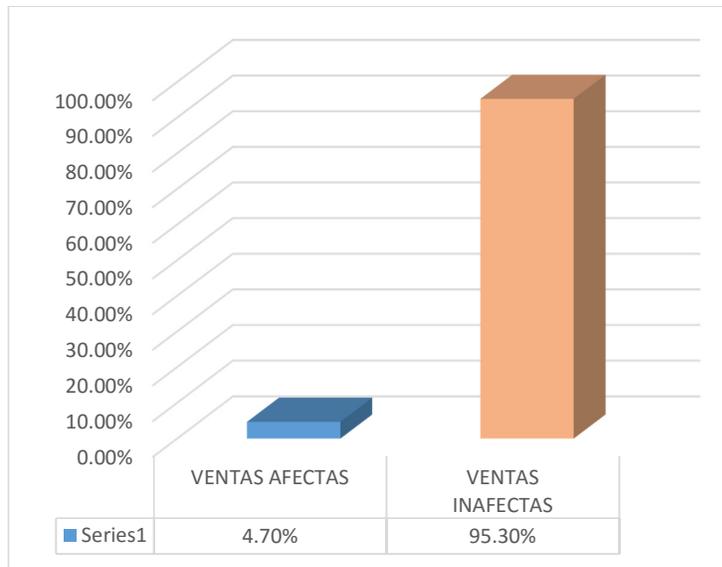


TABLA 11: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE AGOSTO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.34,706.00	2.37%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,429,182.00	97.63%
TOTALES	S/.1,463,888.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N°11 demuestra que en el mes de Agosto 2015 el 2.37% corresponden ventas afectas y el 97.63% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 10: CLASIFICACION DE LAS VENTAS AGOSTO 2015

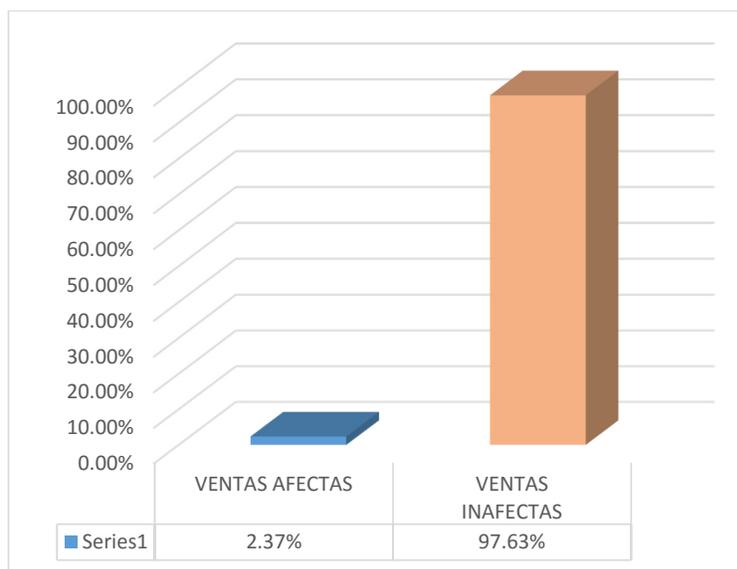


TABLA 12: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE SETIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.46,097.00	3.79%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,170,321.00	96.21%
TOTALES	S/.1,216,418.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N°12 demuestra que en el mes de setiembre 2015 el 3.79% corresponden ventas afectas y el 96.21% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 11: CLASIFICACION DE LAS VENTAS SETIEMBRE 2015

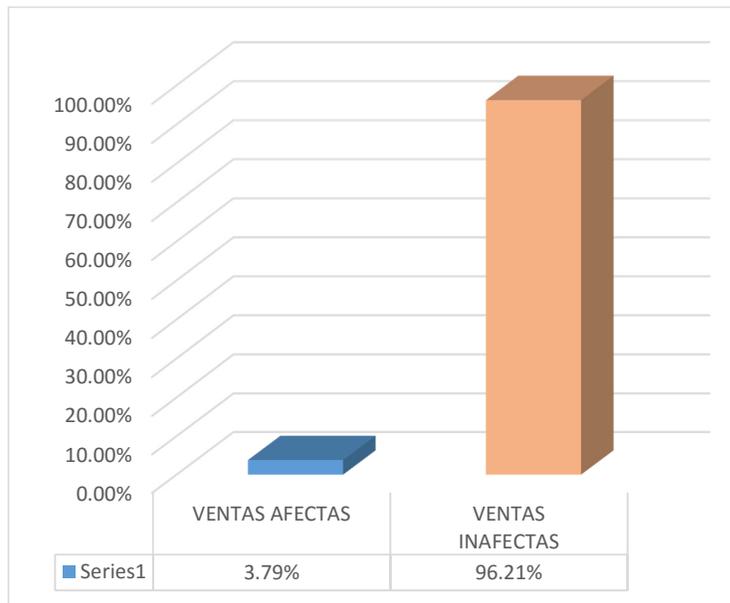


TABLA 13: CLASIFICACION DE VENTAS DEL MES DE OCTUBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.43,837.00	4.02%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,045,462.00	95.98%
TOTALES	S/.1,089,299.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N°13 demuestra que en el mes de octubre 2015 el 4.02% corresponden ventas afectas y el 95.8% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 12: CLASIFICACION DE LAS VENTAS OCTUBRE 2015

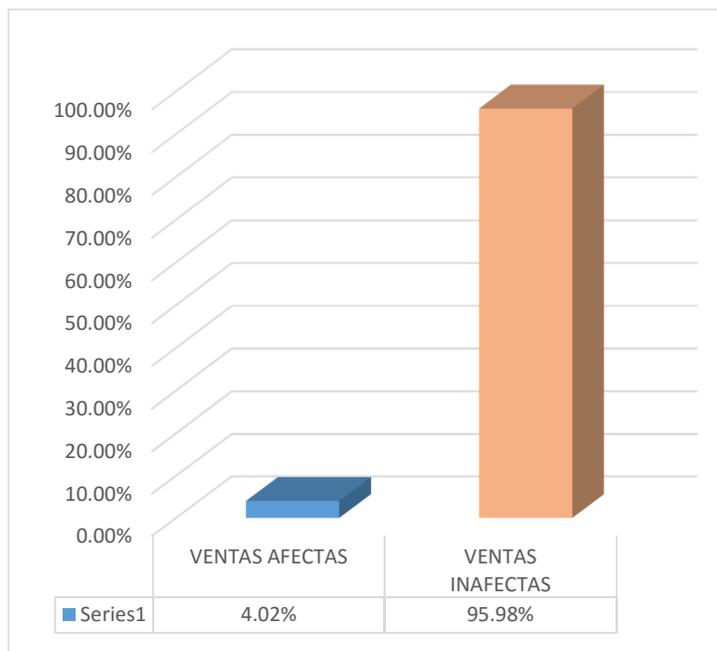


TABLA 14: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE NOVIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.73,561.00	9.87%
VENTAS INAFECTAS	S/.671,998.00	90.13%
TOTALES	S/.745,559.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N°14 demuestra que en el mes de Noviembre 2015 el 9,87% corresponden ventas afectas y el 90.13% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 13: CLASIFICACION DE LAS VENTA NOVIEMBRE 2016

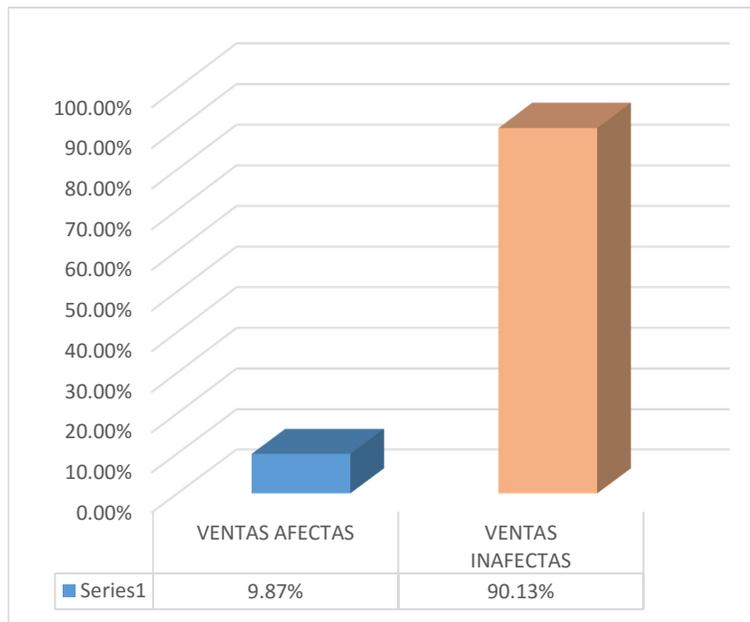


TABLA 15: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE DICIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.48,085.00	6.54%
VENTAS INAFECTAS	S/.687,064.00	93.46%
TOTALES	S/.735,149.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N°15 demuestra que en el mes de Diciembre 2015 el 6.54% corresponden ventas afectas y el 93.46% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 14: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DICIEMBRE 2015

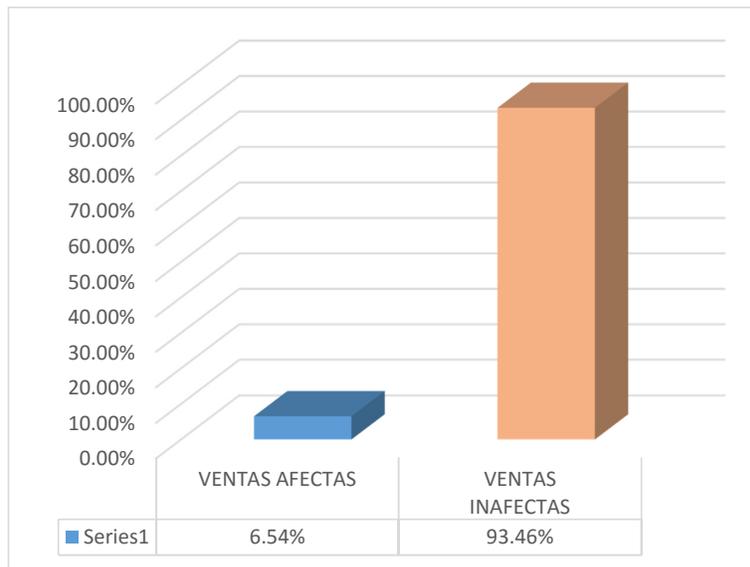


TABLA 16: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ANUALES PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/. 543,854.00	3.86%
VENTAS INAFECTAS	S/. 13,552,885.00	96.14%
TOTALES	S/. 14,096,739.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 03

En los resultados de la tabla N°16 demuestra que en las ventas anuales del periodo 2015 el 3.86% corresponden ventas afectas y el 96.14% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 15: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ANUALES PERIODO 2015

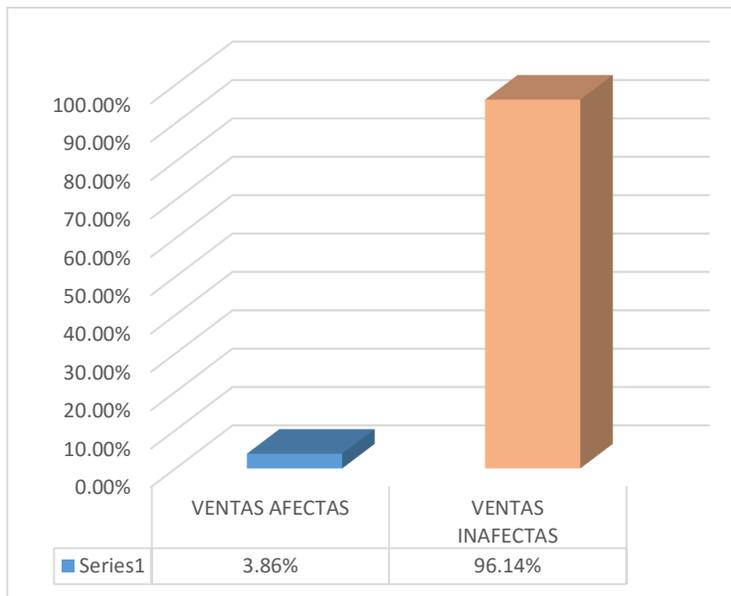


TABLA 17: COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015

MES	COMPRAS GRAVADAS		COMPRAS NO GRAVADAS	
	COMPRAS DESTINADAS A VTAS GRAVADAS	IGV DECLARADO	COMPRAS DESTINADAS A VTAS NO GRAVADAS	IGV DECLARADO
ENERO	S/.24,104.00	S/.4,339.00	S/.97,542.00	S/.0.00
FEBRERO	S/.854,099.00	S/.153,738.00	S/.354,711.00	S/.0.00
MARZO	S/.18,719.00	S/.3,369.00	S/.225,794.00	S/.0.00
ABRIL	S/.79,726.00	S/.14,351.00	S/.1,560,983.00	S/.0.00
MAYO	S/.21,044.00	S/.3,788.00	S/.242,579.00	S/.0.00
JUNIO	S/.27,718.00	S/.4,989.00	S/.219,512.00	S/.0.00
JULIO	S/.34,873.00	S/.6,277.00	S/.161,902.00	S/.0.00
AGOSTO	S/.117,652.00	S/.21,177.00	S/.196,525.00	S/.0.00
SETIEMBRE	S/.1,485,082.00	S/.267,315.00	S/.236,007.00	S/.0.00
OCTUBRE	S/.64,442.00	S/.11,600.00	S/.94,159.00	S/.0.00
NOVIEMBRE	S/.65,514.00	S/.11,793.00	S/.69,767.00	S/.0.00
DICIEMBRE	S/.42,155.00	S/.0.00	S/.86,155.00	S/.0.00
TOTALES	S/.2,835,128.00	S/.502,736.00	S/.3,545,636.00	S/.0.00

Fuente: Elaboración propia.

TABLA 18: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DEL MES DE ENERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.24,104.00	19.81%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.97,542.00	80.19%
TOTALES	S/.121,646.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°18 demuestra que en el mes de enero 2015 el 19.81% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 80.19% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 16: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ENERO 2015

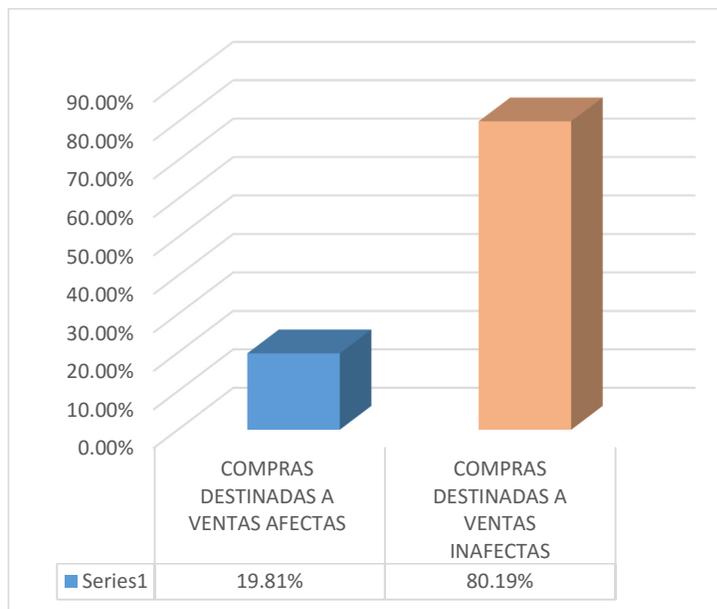


TABLA 19: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MES DE FEBRERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.854,099.00	70.66%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.354,711.00	29.34%
TOTALES	S/.1,208,810.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°19 demuestra que en el mes de febrero 2015 el 70.66% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 29.34% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 17: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS FEBRERO 2015

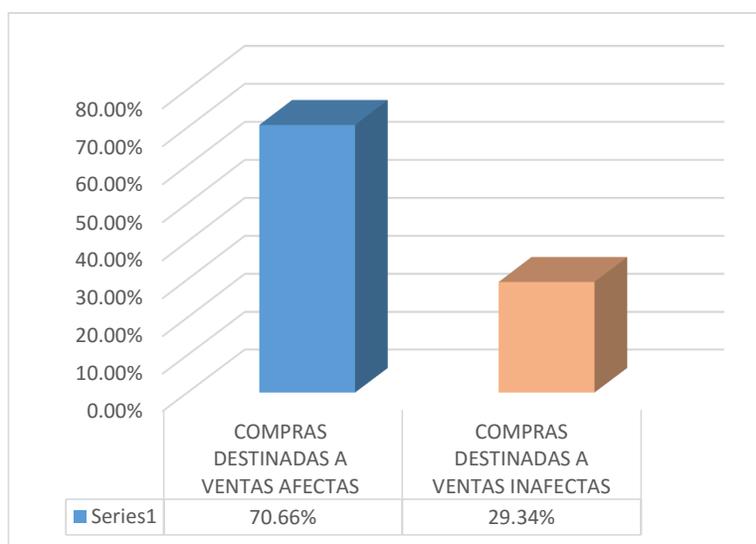


TABLA 20: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MARZO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.854,099.00	79.09%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.225,794.00	20.91%
TOTALES	S/.1,079,893.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°20 demuestra que en el mes de marzo 2015 el 79.09% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 20.91% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 18: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MARZO 2015

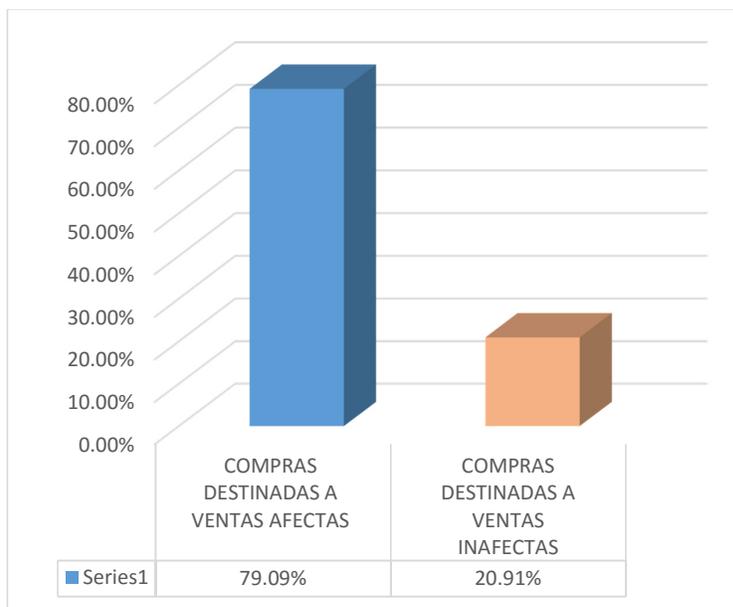


TABLA 21: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ABRIL 2016

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.79,726.00	4.86%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.1,560,983.00	95.14%
TOTALES	S/.1,640,709.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°21 demuestra que en el mes de abril 2015 el 4.86% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 95.14% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas

ILUSTRACION 19: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ABRIL 2015

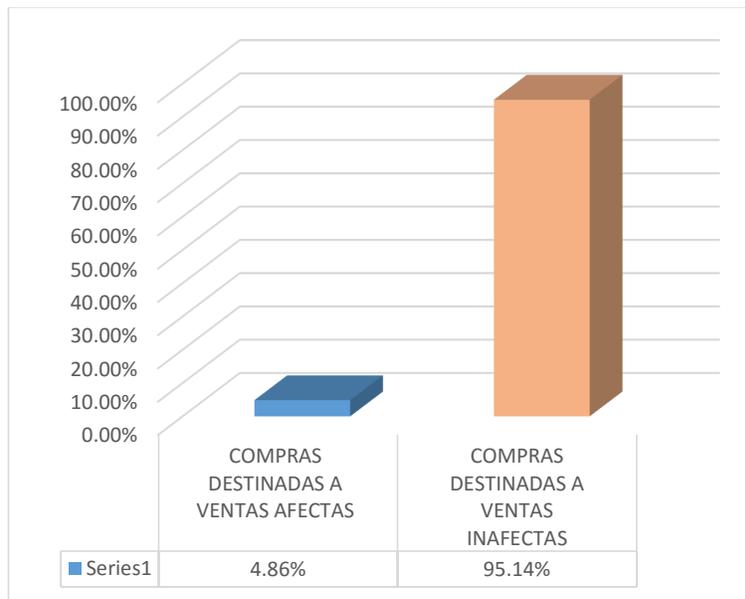


TABLA 22: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MAYO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.21,044.00	7.98%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.242,579.00	92.02%
TOTALES	S/.263,623.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°22 demuestra que en el mes de mayo 2015 el 7.98% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 92.02% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 20: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MAYO 2015

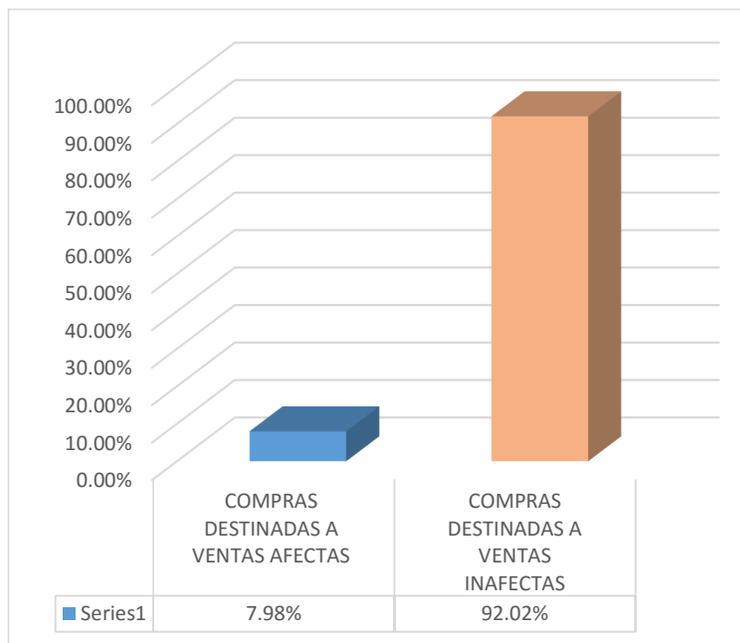


TABLA 23: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JUNIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.27,718.00	11.21%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.219,512.00	88.79%
TOTALES	S/.247,230.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°23 demuestra que en el mes de Junio 2015 el 11.21% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 88.79% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas

ILUSTRACION 21: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JUNIO 2015

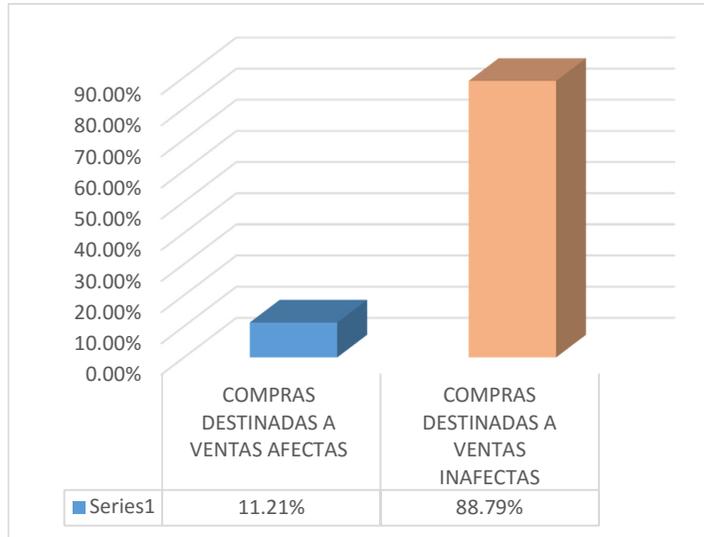


TABLA 24: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JULIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.34,873.00	17.72%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.161,902.00	82.28%
TOTALES	S/.196,775.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°24 demuestra que en el mes de julio 2015 el 17.72% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 82.28% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 22: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JULIO 2015

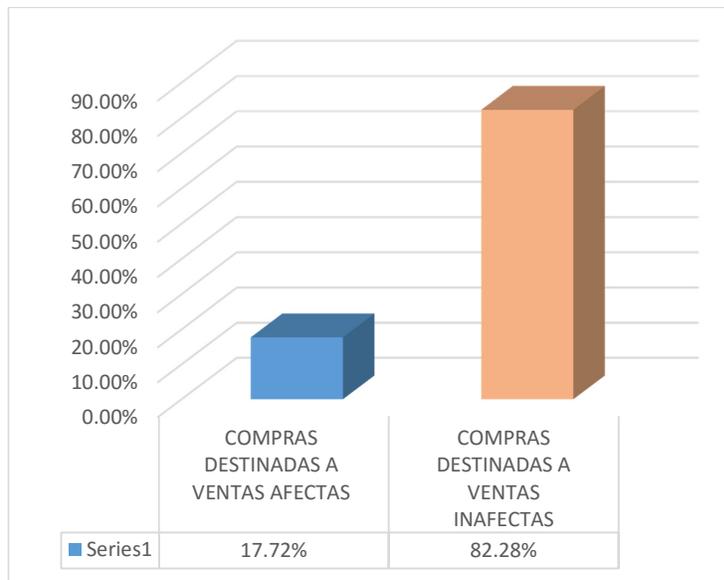


TABLA 25: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS AGOSTO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.117,652.00	37.45%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.196,525.00	62.55%
TOTALES	S/.314,177.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°25 demuestra que en el mes de Agosto 2015 el 37.45% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 62.55% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas

ILUSTRACION 23: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS AGOSTO 2015

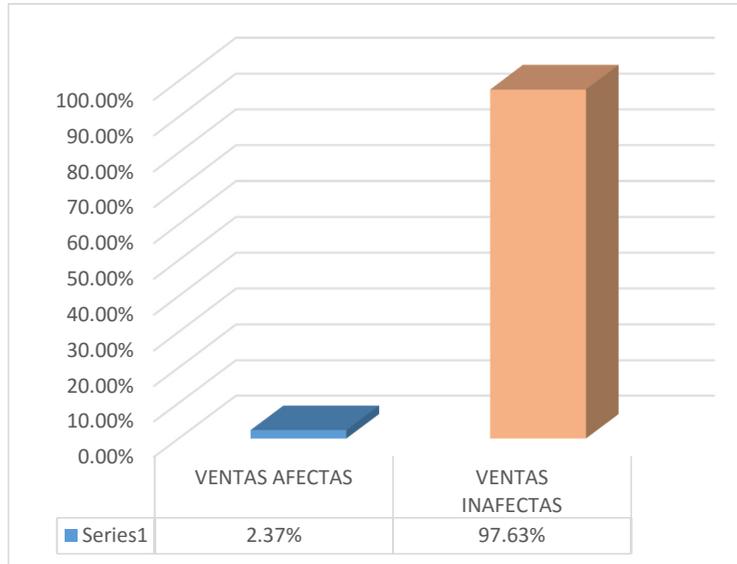


TABLA 26: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DEL MES DE SETIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.1,485,082.00	86.29%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.236,007.00	13.71%
TOTALES	S/.1,721,089.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°26 demuestra que en el mes de Setiembre 2015 el 86.29% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 13.71% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 24: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS SETIEMBRE 2015

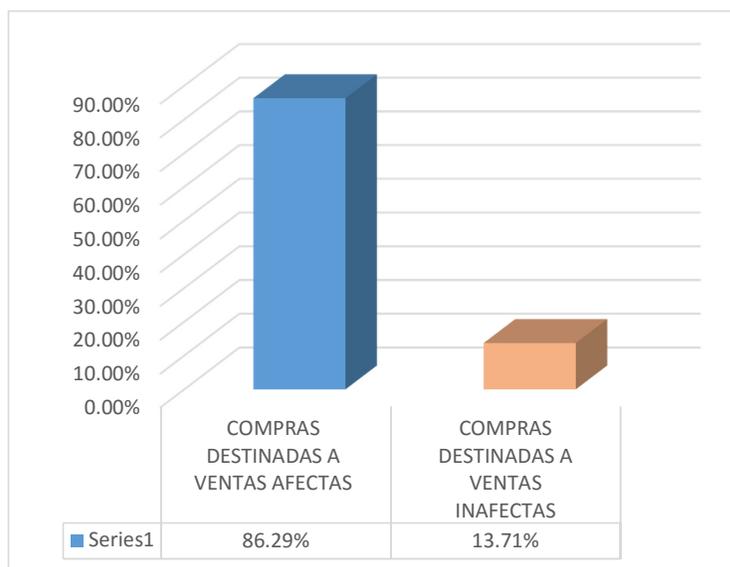


TABLA 27: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS OCTUBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.64,442.00	40.63%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.94,159.00	59.37%
TOTALES	S/.158,601.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°27 demuestra que en el mes de Octubre 2015 el 40.63% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 59.37% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 25: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS OCTUBRE 2015

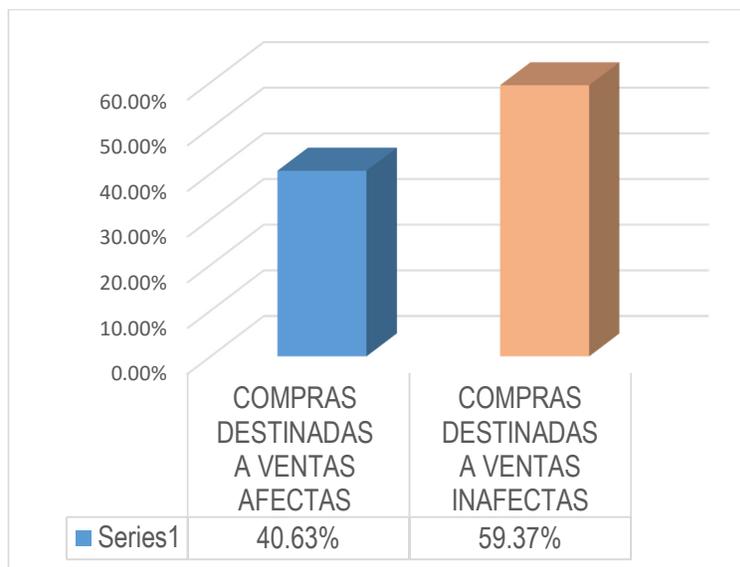


TABLA 28: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS NOVIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.65,514.00	48.43%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.69,767.00	51.57%
TOTALES	S/.135,281.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°28 demuestra que en el mes de Noviembre 2015 el 48.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 51.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 26: CLASIFICACION DE COMPRAS NOVIEMBRE 2015

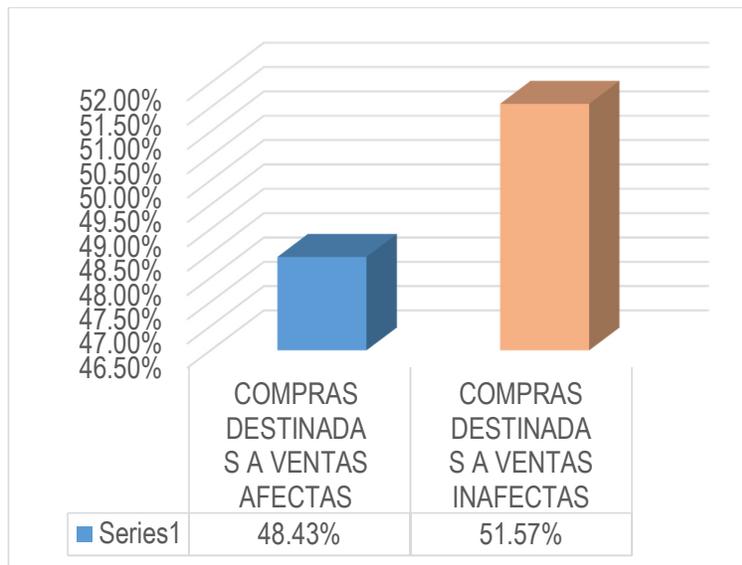


TABLA 29: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DICIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.42,155.00	32.85%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.86,155.00	67.15%
TOTALES	S/.128,310.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°29 demuestra que en el mes de Diciembre 2015 el 32.85% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 67.15% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 27: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DICIEMBRE 2015

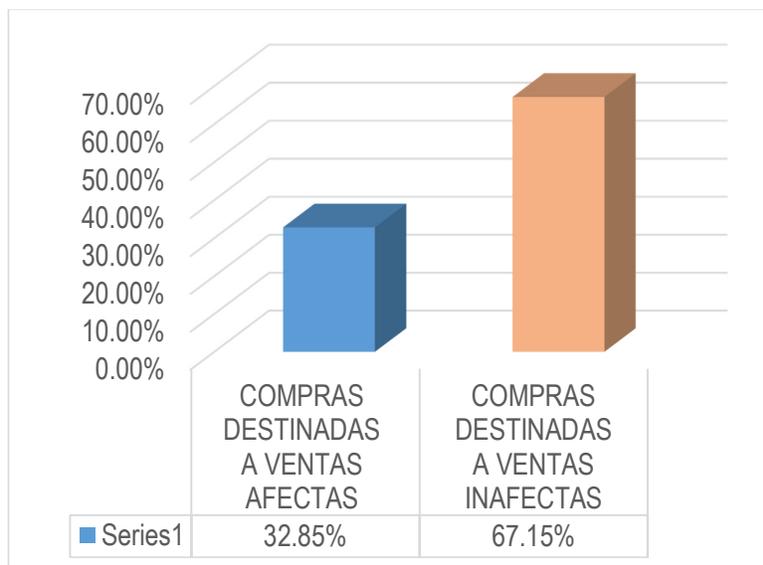


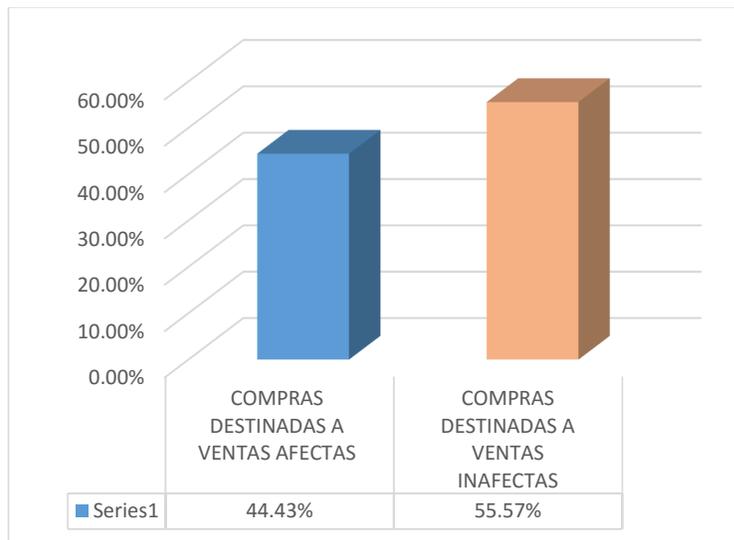
TABLA 30: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ANUALES PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.2,835,128.00	44.43%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.3,545,636.00	55.57%
TOTALES	S/.6,380,764.00	100.00%

Fuente: Tabla N° 17

En los resultados de la tabla N°30 demuestra que en las compras anuales del 2015 el 44.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 55.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION 28: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ANUALES PERIODO 2015



**PARA OBSERVAR EL EFECTO DE LA INAFECTACIÓN EN LA VENTA DE TERRENOS
HEMOS REALIZADO POSIBLES ESCENARIOS QUE GRAFICAN LAS SITUACIONES
CREADAS DE ACUERDO A LA CASUÍSTICA:**

**TABLA 31: ESCENARIO N° 01 SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IMPUESTO
GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015**

MES	SUPUESTO DE OPERACIONES AFECTAS	IGV SUPUESTO	MONTO DECLARADO - OPERACIONES AFECTAS - 2015	IGV DECLARADO
ENERO	S/.1,448,245.00	S/.260,684.10	S/.23,377.00	S/.4,208.00
FEBRERO	S/.1,375,588.00	S/.247,605.84	S/.48,072.00	S/.8,653.00
MARZO	S/.1,305,560.00	S/.235,000.80	S/.65,315.00	S/.11,757.00
ABRIL	S/.1,060,846.00	S/.190,952.28	S/.40,330.00	S/.7,259.00
MAYO	S/.1,135,420.00	S/.204,375.60	S/.42,037.00	S/.7,567.00
JUNIO	S/.984,764.00	S/.177,257.52	S/.17,293.00	S/.3,113.00
JULIO	S/.1,238,435.00	S/.222,918.30	S/.61,144.00	S/.11,066.00
AGOSTO	S/.1,429,182.00	S/.257,252.76	S/.34,706.00	S/.6,247.00
SETIEMBRE	S/.1,170,321.00	S/.210,657.78	S/.46,097.00	S/.8,297.00
OCTUBRE	S/.1,045,462.00	S/.188,183.16	S/.43,837.00	S/.7,891.00
NOVIEMBRE	S/.671,998.00	S/.120,959.64	S/.73,561.00	S/.13,241.00
DICIEMBRE	S/.687,064.00	S/.123,671.52	S/.48,085.00	S/.8,655.00
	S/.13,552,885.00	S/.2,439,519.30	S/.543,854.00	S/.97,954.00

Fuente: Elaboración Propia

TABLA 32: ESCENARIO N°01 SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS AL IGV	S/.14,096,739.00	100.00%
VENTAS INAFECTAS AL IGV	0	
TOTAL	S/.14,096,739.00	100.00%

Fuente: Tabla N°31

En los resultados de la tabla N°32 demuestra que en el escenario N° 01 – supuesto de ingresos afectos al impuesto general a las ventas periodo 2015 el 100% de las ventas estaría afectas al IGV.

ILUSTRACION 29: ESCENARIO N° 01 - SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IGV PERIODO 2015

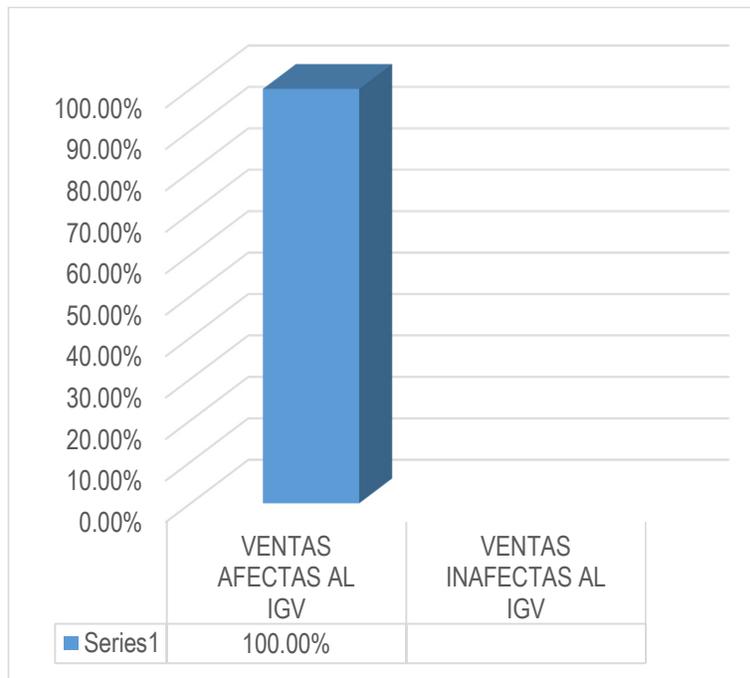


TABLA 33: ESCENARIO N° 02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS MENSUAL PERIODO 2015

MES	MONTOS PERIODO 2015		MES	SUPUESTA AFECTACIÓN PERIODO 2015	
	IGV DE OPERACIONES AFECTAS 2015	IGV DE OPERACIONES INAFECTAS 2015		IGV DE OPERACIONES AFECTAS 2015	IGV - SUPUESTA AFECTACION 2015 (OPER. INAFECTAS)
ENERO	S/.4,208.00	S/.0.00	ENERO	S/.4,208.00	S/.260,684.10
FEBRERO	S/.8,653.00	S/.0.00	FEBRERO	S/.8,653.00	S/.247,605.84
MARZO	S/.11,757.00	S/.0.00	MARZO	S/.11,757.00	S/.235,000.80
ABRIL	S/.7,259.00	S/.0.00	ABRIL	S/.7,259.00	S/.190,952.28
MAYO	S/.7,567.00	S/.0.00	MAYO	S/.7,567.00	S/.204,375.60
JUNIO	S/.3,113.00	S/.0.00	JUNIO	S/.3,113.00	S/.177,257.52
JULIO	S/.11,066.00	S/.0.00	JULIO	S/.11,066.00	S/.222,918.30
AGOSTO	S/.6,247.00	S/.0.00	AGOSTO	S/.6,247.00	S/.257,252.76
SETIEMBRE	S/.8,297.00	S/.0.00	SETIEMBRE	S/.8,297.00	S/.210,657.78
OCTUBRE	S/.7,891.00	S/.0.00	OCTUBRE	S/.7,891.00	S/.188,183.16
NOVIEMBRE	S/.13,241.00	S/.0.00	NOVIEMBRE	S/.13,241.00	S/.120,959.64
DICIEMBRE	S/.8,655.00	S/.0.00	DICIEMBRE	S/.8,655.00	S/.123,671.52
TOTALES	S/.97,954.00	S/.0.00	TOTALES	S/.97,954.00	S/.2,439,519.30

FUENTE: Declaracion Mensual PDT 621 IGV - Renta Mensual

Fuente: Elaboracion Propia

TABLA 34: ESCENARIO N°02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
IGV OPERACIONES 2015	S/.97,954.00	3.86%
ESCENARIO IGV OPERACIONES 2015	S/.2,439,519.30	96.14%
TOTAL	S/.2,537,473.30	100.00%

Fuente: Tabla N°33

En los resultados de la tabla N°34 demuestra que en el escenario N° 02 – supuesto de impuesto general a las ventas periodo 2015 el IGV de las operaciones 2015 declaradas abarca el 3.86% en el supuesto escenario de operaciones afectas 2015 el 96.14% abarcaría la supuesta afectación del IGV a declarar.

ILUSTRACION 30: ESCENARIO N°02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015

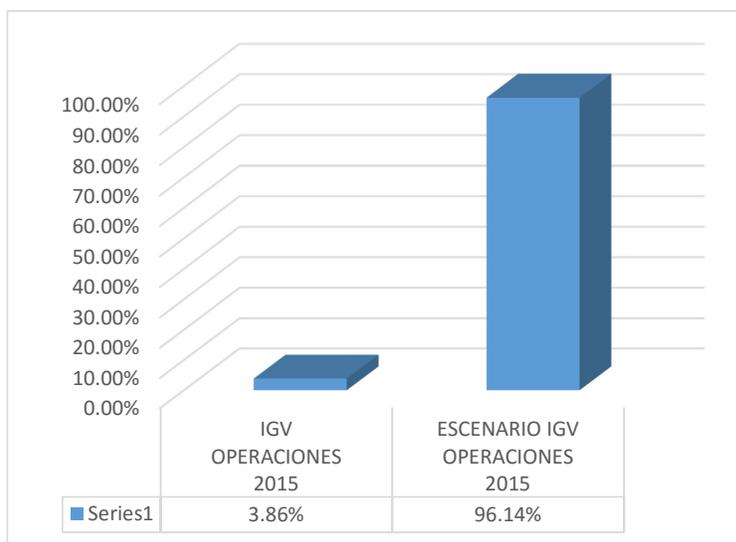


TABLA 35: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015

MES	UNIDADES APROX.	VALOR DE VENTA APROX	IGV	PRECIO DE VENTA	
ENERO	144	S/. 10,057.26	S/.	-	S/. 10,057.26
FEBRERO	137	S/. 10,040.79	S/.	-	S/. 10,040.79
MARZO	130	S/. 10,042.77	S/.	-	S/. 10,042.77
ABRIL	106	S/. 10,007.98	S/.	-	S/. 10,007.98
MAYO	113	S/. 10,047.96	S/.	-	S/. 10,047.96
JUNIO	98	S/. 10,048.61	S/.	-	S/. 10,048.61
JULIO	123	S/. 10,068.58	S/.	-	S/. 10,068.58
AGOSTO	142	S/. 10,064.66	S/.	-	S/. 10,064.66
SETIEMBRE	117	S/. 10,002.74	S/.	-	S/. 10,002.74
OCTUBRE	104	S/. 10,052.52	S/.	-	S/. 10,052.52
NOVIEMBRE	67	S/. 10,029.82	S/.	-	S/. 10,029.82
DICIEMBRE	68	S/. 10,103.88	S/.	-	S/. 10,103.88
	1349	PRECIO PROMEDIO ANUAL		S/. 10,047.30	

Fuente: Elaboración propia

TABLA 36: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
PRECIO DE VENTA	S/. 10,047.30	100.00%
IGV	S/. -	0.00%
TOTAL PROMEDIO ANUAL	S/. 10,047.30	100.00%

Fuente: Tabla 35

En los resultados de la tabla N°36 demuestra que en el escenario N° 03 – determinación del precio de venta por terreno sin inclusión del IGV (INAFECTO) año 2015, el 100% corresponde al precio de venta no estando incluido el valor del impuesto general a las ventas.

ILUSTRACION 31: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015

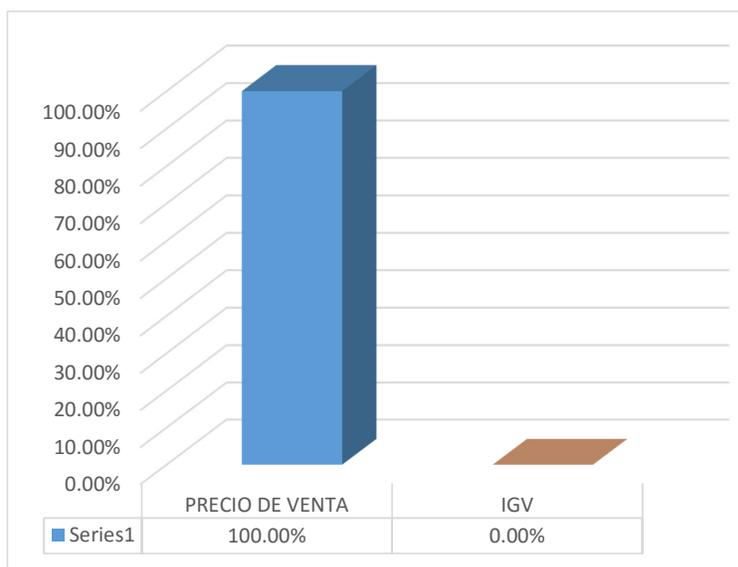


TABLA 37: ESCENARIO N°03-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015

MES	UNIDADES APROX.	VALOR DE VENTA POR TERRENO APROX	VALOR DE VENTA MENSUAL 2015	IGV	VALOR DE VENTA MENSUAL 2015
ENERO	144	S/. 10,057.26	S/. 1,448,245.00	S/. -	S/. 1,448,245.00
FEBRERO	137	S/. 10,040.79	S/. 1,375,588.00	S/. -	S/. 1,375,588.00
MARZO	130	S/. 10,042.77	S/. 1,305,560.00	S/. -	S/. 1,305,560.00
ABRIL	106	S/. 10,007.98	S/. 1,060,846.00	S/. -	S/. 1,060,846.00
MAYO	113	S/. 10,047.96	S/. 1,135,420.00	S/. -	S/. 1,135,420.00
JUNIO	98	S/. 10,048.61	S/. 984,764.00	S/. -	S/. 984,764.00
JULIO	123	S/. 10,068.58	S/. 1,238,435.00	S/. -	S/. 1,238,435.00
AGOSTO	142	S/. 10,064.66	S/. 1,429,182.00	S/. -	S/. 1,429,182.00
SETIEMBRE	117	S/. 10,002.74	S/. 1,170,321.00	S/. -	S/. 1,170,321.00
OCTUBRE	104	S/. 10,052.52	S/. 1,045,462.00	S/. -	S/. 1,045,462.00
NOVIEMBRE	67	S/. 10,029.82	S/. 671,998.00	S/. -	S/. 671,998.00
DICIEMBRE	68	S/. 10,103.88	S/. 687,064.00	S/. -	S/. 687,064.00
TOTALES	1349	S/. 10,047.30	S/. 13,552,885.00	S/. -	S/. 13,552,885.00

Fuente: Elaboración propia

TABLA 38: ESCENARIO N°04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

VALOR DE VENTA APROX	CONSUMIDOR	
	IGV	PRECIO DE VENTA APROX
S/. 10,057.26	S/. 1,810.31	S/. 11,867.56
S/. 10,040.79	S/. 1,807.34	S/. 11,848.13
S/. 10,042.77	S/. 1,807.70	S/. 11,850.47
S/. 10,007.98	S/. 1,801.44	S/. 11,809.42
S/. 10,047.96	S/. 1,808.63	S/. 11,856.60
S/. 10,048.61	S/. 1,808.75	S/. 11,857.36
S/. 10,068.58	S/. 1,812.34	S/. 11,880.92
S/. 10,064.66	S/. 1,811.64	S/. 11,876.30
S/. 10,002.74	S/. 1,800.49	S/. 11,803.24
S/. 10,052.52	S/. 1,809.45	S/. 11,861.97
S/. 10,029.82	S/. 1,805.37	S/. 11,835.19
S/. 10,103.88	S/. 1,818.70	S/. 11,922.58
S/. 10,047.30	S/. 1,808.51	S/. 11,855.81

Fuente: Elaboración Propia

TABLA 39: ESCENARIO N° 04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

DESCRIPCION	MONTO	%
PRECIO DE VENTA	S/. 10,047.30	82.00%
IGV	S/. 1,808.51	18.00%
TOTAL PROMEDIO ANUAL	S/.11,855.81	100.00%

Fuente: Tabla N° 38

En los resultados de la tabla N°39 demuestra que en el escenario N° 04 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el consumidor el precio de venta representa el 82% y el IGV asumido por el consumidor representa el 18%.

ILUSTRACION 32: ESCENARIO N°04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

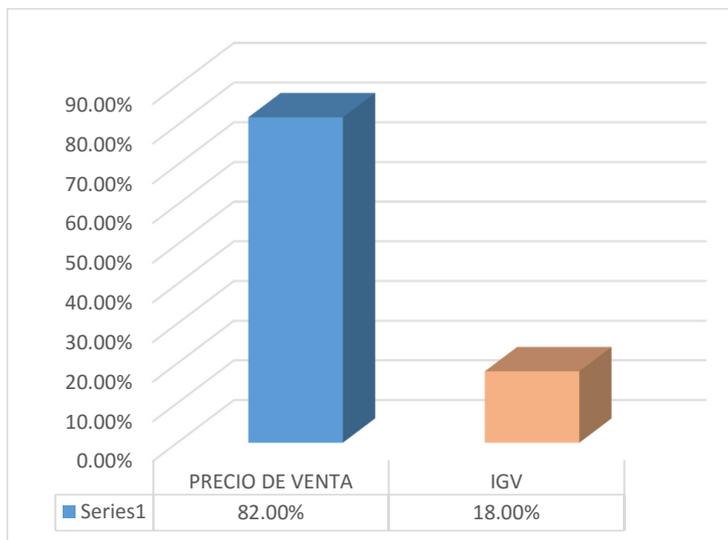


TABLA 40: ESCENARIO N° 04-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA ANUAL CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

MES	VALOR DE VENTA APROX (VENTAS 2015)	IGV ASUMIDO POR LOS CONSUMIDORES	VENTAS MENSUALES APROXIMADAMENTE
ENERO	S/. 1,448,245.00	S/.260,684.10	S/. 1,708,929.10
FEBRERO	S/. 1,375,588.00	S/.247,605.84	S/. 1,623,193.84
MARZO	S/. 1,305,560.00	S/.235,000.80	S/. 1,540,560.80
ABRIL	S/. 1,060,846.00	S/. 190,952.28	S/. 1,251,798.28
MAYO	S/. 1,135,420.00	S/.204,375.60	S/. 1,339,795.60
JUNIO	S/. 984,764.00	S/.177,257.52	S/. 1,162,021.52
JULIO	S/. 1,238,435.00	S/.222,918.30	S/. 1,461,353.30
AGOSTO	S/. 1,429,182.00	S/.257,252.76	S/. 1,686,434.76
SETIEMBRE	S/. 1,170,321.00	S/.210,657.78	S/. 1,380,978.78
OCTUBRE	S/. 1,045,462.00	S/.188,183.16	S/. 1,233,645.16
NOVIEMBRE	S/. 671,998.00	S/.120,959.64	S/. 792,957.64
DICIEMBRE	S/. 687,064.00	S/.123,671.52	S/. 810,735.52
TOTALES	S/. 13,552,885.00	S/. 2,439,519.30	S/. 15,992,404.30

Fuente: Elaboración Propia

TABLA 41: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA

MES	VALOR DE VENTA APROX	EMPRESA IGV	PRECIO DE VENTA APROX
ENERO	S/. 8,523.10	S/.1,534.16	S/. 10,057.26
FEBRERO	S/. 8,509.14	S/.1,531.65	S/. 10,040.79
MARZO	S/. 8,510.82	S/.1,531.95	S/. 10,042.77
ABRIL	S/. 8,481.34	S/.1,526.64	S/. 10,007.98
MAYO	S/. 8,515.22	S/.1,532.74	S/. 10,047.96
JUNIO	S/. 8,515.77	S/.1,532.84	S/. 10,048.61
JULIO	S/. 8,532.69	S/.1,535.88	S/. 10,068.58
AGOSTO	S/. 8,529.37	S/.1,535.29	S/. 10,064.66
SETIEMBRE	S/. 8,476.90	S/.1,525.84	S/. 10,002.74
OCTUBRE	S/. 8,519.08	S/.1,533.44	S/. 10,052.52
NOVIEMBRE	S/. 8,499.85	S/.1,529.97	S/. 10,029.82
DICIEMBRE	S/. 8,499.85	S/.1,529.97	S/. 10,103.88
TOTALES PROMEDIO	S/. 8,509.43	S/. 1,531.70	S/. 10,047.30

Fuente: Elaboración propia.

TABLA 42: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV ASUMIDO POR LA EMPRESA

DESCRIPCION		MONTO	%
PRECIO DE VENTA		S/. 8,514.66	82.00%
IGV		S/. 1,532.64	18.00%
TOTAL PROMEDIO ANUAL		S/.10,047.30	100.00%

Fuente: Tabla 41

En los resultados de la tabla N°42 demuestra que en el escenario N° 05 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el la empresa el precio de venta representa el 82% y el IGV asumido por la empresa representa el 18%, es decir en el precio de venta está incluido el impuesto general a las ventas.

ILUSTRACION 33: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA

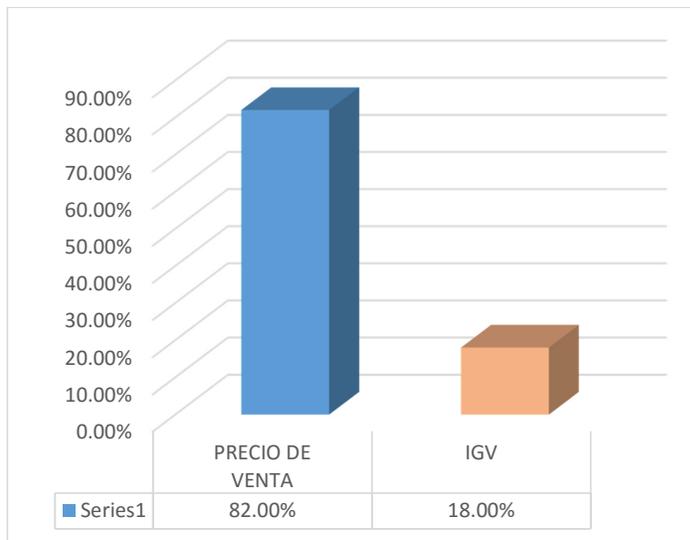


TABLA 43: ESCENARIO 05-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA ANUAL CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA.

MES	VALOR DE VENTA APROX	EMPRESA IGV	PRECIO DE VENTA APROX
ENERO	S/. 1,227,326.27	S/.220,918.73	S/. 1,448,245.00
FEBRERO	S/. 1,165,752.54	S/.209,835.46	S/. 1,375,588.00
MARZO	S/. 1,106,406.78	S/.199,153.22	S/. 1,305,560.00
ABRIL	S/. 899,022.03	S/.161,823.97	S/. 1,060,846.00
MAYO	S/. 962,220.34	S/.173,199.66	S/. 1,135,420.00
JUNIO	S/. 834,545.76	S/.150,218.24	S/. 984,764.00
JULIO	S/. 1,049,521.19	S/.188,913.81	S/. 1,238,435.00
AGOSTO	S/. 1,211,171.19	S/.218,010.81	S/. 1,429,182.00
SETIEMBRE	S/. 991,797.46	S/.178,523.54	S/. 1,170,321.00
OCTUBRE	S/. 885,984.75	S/.159,477.25	S/. 1,045,462.00
NOVIEMBRE	S/. 569,489.83	S/.102,508.17	S/. 671,998.00
DICIEMBRE	S/. 582,257.63	S/.104,806.37	S/. 687,064.00
TOTALES	S/. 11,485,495.76	S/.2,067,389.24	S/. 13,552,885.00

Fuente: Elaboración propia

TABLA 44: COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015

MES	COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015				REGISTRO
	COMPRAS GRAVADAS		COMPRAS NO GRAVADAS		LIBRO DIARIO
	COMPRAS DESTINADAS A VTAS GRAVADAS	IGV DECLARADO	COMPRAS DESTINADAS A VTAS NO GRAVADAS	IGV DECLARADO	MONTO DE IGV DE OPERACIONES INAFECTAS - DESTINADAS AL COSTO
ENERO	S/.24,104.00	S/.4,339.00	S/.97,542.00	S/.0.00	S/.17,557.56
FEBRERO	S/.854,099.00	S/.153,738.00	S/.354,711.00	S/.0.00	S/.63,847.98
MARZO	S/.18,719.00	S/.3,369.00	S/.225,794.00	S/.0.00	S/.40,642.92
ABRIL	S/.79,726.00	S/.14,351.00	S/.1,560,983.00	S/.0.00	S/.280,976.94
MAYO	S/.21,044.00	S/.3,788.00	S/.242,579.00	S/.0.00	S/.43,664.22
JUNIO	S/.27,718.00	S/.4,989.00	S/.219,512.00	S/.0.00	S/.39,512.16
JULIO	S/.34,873.00	S/.6,277.00	S/.161,902.00	S/.0.00	S/.29,142.36
AGOSTO	S/.117,652.00	S/.21,177.00	S/.196,525.00	S/.0.00	S/.35,374.50
SETIEMBRE	S/.1,485,082.00	S/.267,315.00	S/.236,007.00	S/.0.00	S/.42,481.26
OCTUBRE	S/.64,442.00	S/.11,600.00	S/.94,159.00	S/.0.00	S/.16,948.62
NOVIEMBRE	S/.65,514.00	S/.11,793.00	S/.69,767.00	S/.0.00	S/.12,558.06
DICIEMBRE	S/.42,155.00	S/.0.00	S/.86,155.00	S/.0.00	S/.15,507.90
TOTALES	S/.2,835,128.00	S/.502,736.00	S/.3,545,636.00	S/.0.00	S/.638,214.48

Fuente: PDT 621 IGV – Renta mensual – Libro Diario

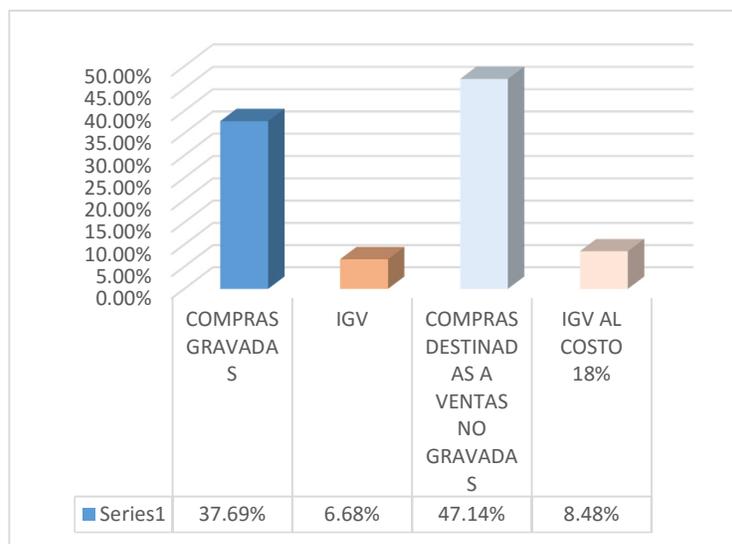
TABLA 45: PRESENTACION DE LAS COMPRAS DECLARADAS EN EL AÑO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS GRAVADAS	S/.2,835,128.00	37.69%
IGV	S/.502,736.00	6.68%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS NO GRAVADAS	S/.3,545,636.00	47.14%
IGV AL COSTO 18%	S/.638,214.48	8.48%
TOTALES	S/.7,521,714.48	100.00%

Fuente: Tabla N° 44

En los resultados de la tabla N°45 demuestra que en las compras declaradas en el año 2015 han sido clasificadas: compras gravadas 37.69% impuesto general a las ventas declarado 6.6% compras destinadas a ventas no gravadas 47.14% y el impuesto general a las ventas de las compras destinadas a ventas no gravadas 8.48% ha sido clasificado como costo para la empresa.

ILUSTRACION 34: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015



4.1.1 PROPUESTA DE MEJORA

MANUAL DE PROCEDIMIENTO CONTABLE
EMPRESA “INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
EL ANGEL SAC”

NOVIEMBRE 2016

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS CONTABLES

INTRODUCCION

El presente manual se propone con el fin de garantizar la gestión contable de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Angel SAC, el cual se aprobará mediante una Resolución de Directorio.

En el presente manual se describe detallada y ordenadamente las funciones del área contable. En la cual se detallará la responsabilidad del personal.

El presente Manual de procedimientos de la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Angel SAC, es un instrumento normativo que describe las funciones específicas del área contable a partir de la estructura orgánica y funciones establecidas en el Manual de organización y funciones (MOF)

El Manual procedimientos contables, proporcionará:

- Las Normas, funciones que permitirán garantizar el logro de los objetivos y metas del área contable.
- Determinar las funciones generales, específicas, responsabilidad, los requisitos mínimos del área contable-
- Proporcionar información a los funcionarios de la empresa sobre el cumplimiento de los procedimientos contables.

El Manual de procedimientos contables, ha sido elaborado aplicando el método de análisis de documentos. Por lo expuesto, le expresamos nuestro reconocimiento al valioso aporte de los directivos y personal que proporcionó la información necesaria para el análisis y sistematización de las funciones y procedimientos del área contable, necesario para el logro del presente Manual que permitirá una gestión eficaz y de calidad.

La adopción del presente manual y/o sus actualizaciones oportunas, requieren el acuerdo formal de aprobación por parte del directorio, gerencia general u otra figura de dirección.

INDICE

INTRODUCCION	2
INDICE	3
I.ASPECTOS GENERALES	4
1.-OBJETIVO	4
2.-ALCANCE	4
3.-UTILIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN	4
4.-BASE LEGAL	5
5.-OBJETIVOS DE LA EMPRESA	5
II.ESTRUCTURA ORGANICA	5
2.1ÓRGANOS DE ALTA DIRECCIÓN	5
2.2DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD	5
2.3DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACION	5
2.4DEPARTAMENTO DE VENTAS	5
III.ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC	6
IV.-DEFINICION ESTRUCTURAL	7
V.-POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CONTABLES	8
VI.-ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	14

I. ASPECTOS GENERALES

1. OBJETIVO

El objetivo del presente manual es determinar las funciones para el tratamiento contable de las cuentas de ingresos y compras, así como la estructura de estos garantizando el cumplimiento de la normatividad vigente la cual se encuentra dentro del Marco jurídico de la Ley del Impuesto a la Renta y su reglamento, Ley del impuesto general a las ventas y su reglamento, reglamento de comprobantes de pago; dicha normatividad ha sido aplicada de manera razonable por la empresa.

2. ALCANCE

El presente manual define:

- a) Las políticas contables relacionadas con la preparación e identificación de las operaciones afectas e inafectas del impuesto general a las ventas.
- b) Las políticas contables aplicables en los casos de:
 - i) Reconocimiento de los ingresos inafectos y afectos
 - ii) Reconocimiento de las compras y servicios destinados a ingresos inafectos.
 - iii) Clasificación del impuesto general a las ventas para su destino como costo o gasto.

3. UTILIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Utilización del Manual

Siendo el objetivo de este Manual normar y orientar la identificación de las operaciones descritas en el Alcance; su utilización se refiere a la asignación de responsabilidades y aplicación de los debidos procedimientos de la Empresa INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC.

Órgano Responsable de la Aplicación

La Gerencia General a través del departamento de Contabilidad, tiene a su cargo la coordinación y aplicación del presente manual.

Actualización del Manual

El departamento del área contable, analiza los problemas y propone soluciones para su actualización.

La propuesta debe tener la aprobación de la Gerencia.

Previo aprobación de la Gerencia General, se elevará al Directorio para su aprobación definitiva.

4. BASE LEGAL

El presente manual se rige por la normatividad inmersa dentro del Marco jurídico de la Ley del Impuesto a la Renta y su reglamento, Ley del impuesto general a las ventas y su reglamento, reglamento de comprobantes de pago.

5. OBJETIVOS DE LA EMPRESA

El Objetivo de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC es Trabajar con esfuerzo y dedicación para que sus clientes tengan un buen servicio y adquieran sus productos inmobiliarios.

La empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC tiene como objetivo a largo plazo ser la organización más confiable en la región norte, a través de la responsabilidad, amabilidad, honestidad y eficacia para satisfacer las necesidades de sus clientes.

II. ESTRUCTURA ORGANICA

Para el cumplimiento del presente manual la Empresa INMOBILIARIA Y COSNTRUCTORA EL ANGEL SAC. Cuenta con la siguiente estructura:

2.1 ÓRGANOS DE ALTA DIRECCIÓN

- Directorio
- Gerente General

2.2 DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

- Unidad De Contabilidad
- Unidad de Caja

2.3 DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACION

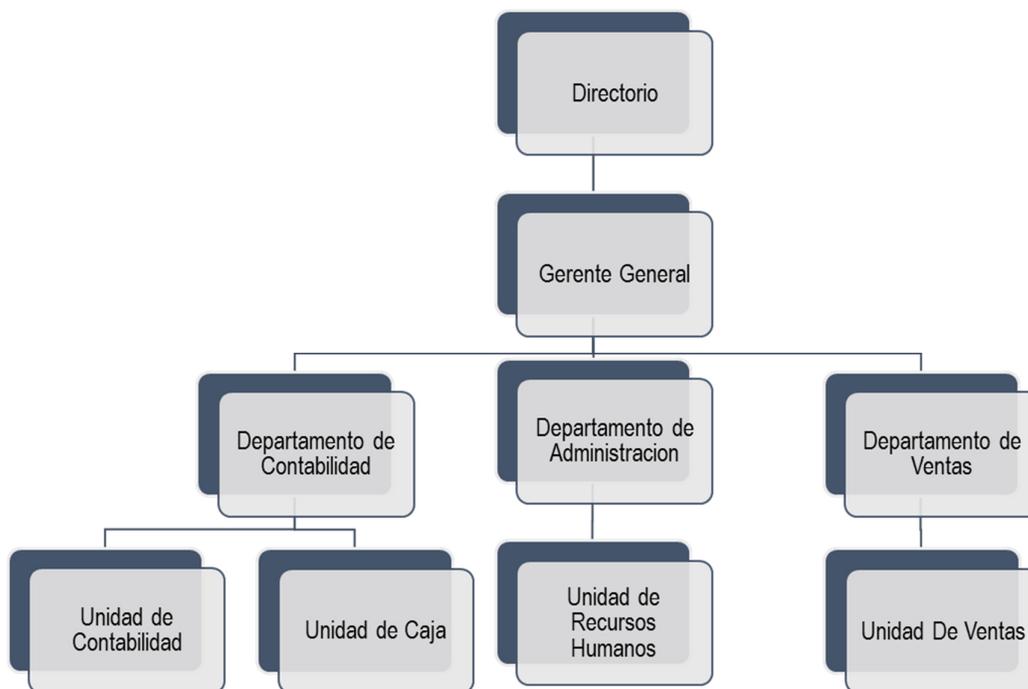
- Unidad de Recursos Humanos

2.4 DEPARTAMENTO DE VENTAS

- Unidad de Ventas

III. ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC

Ilustración 1.- ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC



IV.-DEFINICION ESTRUCTURAL

-GERENCIA GENERAL

Planificar, destinar, regular y fiscalizar las actividades de la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC para el cumplimiento de sus fines, objetivos y metas, de acuerdo a las normas vigentes y a los acuerdos y disposiciones.

-DEPARTAMENTO DE VENTAS

Identificar los aspectos relevantes del mercado para el logro de los objetivos y metas mensuales para el cumplimiento de los objetivos, enfocado en las ventas mensuales y en cumplimiento del objetivo anual.

-DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

Diseñar estrategias y desarrollar recursos con bases metodológicas racionales y pragmáticas, conocer el entorno financiero y sus características competitivas, con posibilidad de estructurar los procesos y escenarios que debería afrontar la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC. Asimismo capacitar al personal a su cargo y orientar al mismo.

-DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN

Ejecutar y controlar los sistemas administrativos que requiere la dependencia de la empresa para su funcionamiento y actualizar los procedimientos que se realizan en las dependencias de la empresa. Es el principal medio para observar consultas, por lo que es centro de comunicación de la empresa. Propone los medios necesarios de racionalización y/o simplificación que crea adecuada.

V.POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CONTABLES

IDENTIFICACION DE LAS VENTAS

- La información física de comprobantes de pago debe ser ordenada en forma cronológica
- La información semanal debe ser ingresada a los formatos adjuntos con el fin de afianzar y detallar las operaciones afectas e inafectas al impuesto general a las ventas
- La información debe de ser clara y perfectamente distinguible en cualquier momento

IDENTIFICACION DE LAS COMPRAS

- La información física de comprobantes de pago debe ser ordenada en forma cronológica
- La información semanal debe ser ingresada a los formatos adjuntos con el fin de afianzar y detallar las operaciones de compras destinadas a ventas afectas e inafectas al impuesto general a las ventas
- La información debe de ser clara y perfectamente distinguible en cualquier momento

IDENTIFICACION DE LOS GASTOS

- La información física de comprobantes de pago debe ser ordenada en forma cronológica
- La información semanal debe ser ingresada a los formatos adjuntos con el fin de afianzar y detallar las operaciones que acreditan gasto deducible en el periodo trabajado clasificándolo de acuerdo al plan contable general empresarial.
- La información debe de ser clara y perfectamente distinguible en cualquier momento

IDENTIFICACION DE RENTAS DE CUARTA Y QUINTA CATEGORIA

- La información física debe ser ordenada en forma cronológica en el caso de los recibos por honorarios identificar los gastos que representan rentas de cuarta categoría y que cumplen con la bancarización, suspensión de cuarta categoría de ser el caso y la verificación electrónica en cumplimiento con la normativa.

- La información de quinta categoría verificación de los contratos de trabajo debidamente registrados en el Ministerio de Trabajo, tener un legajo actualizado de cada trabajador, verificar la aplicación de los descuentos de Ley y de quinta categoría.
- La información debe de ser clara y perfectamente distinguible en cualquier momento

FORMATO RESUMEN F-02
PARA DETERMINAR LAS OPERACIONES GRAVADAS E INAFECTAS CON EL IGV
REGISTRO DE COMPRAS

PERIODO:.....

AÑO:.....

FOLIO DEL LIBRO	FACTURAS			COMPRAS DESTINADAS A VENTAS GRAVADAS S/.	COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS S/.	CLASIFICACION CUENTA PCGE
	DIA	NUMERACION				
		SERIE	N°			
		TOTALES				
RESUMEN POR CUENTA DEL PCGE						
CUENTA	S/.					
TOTAL						

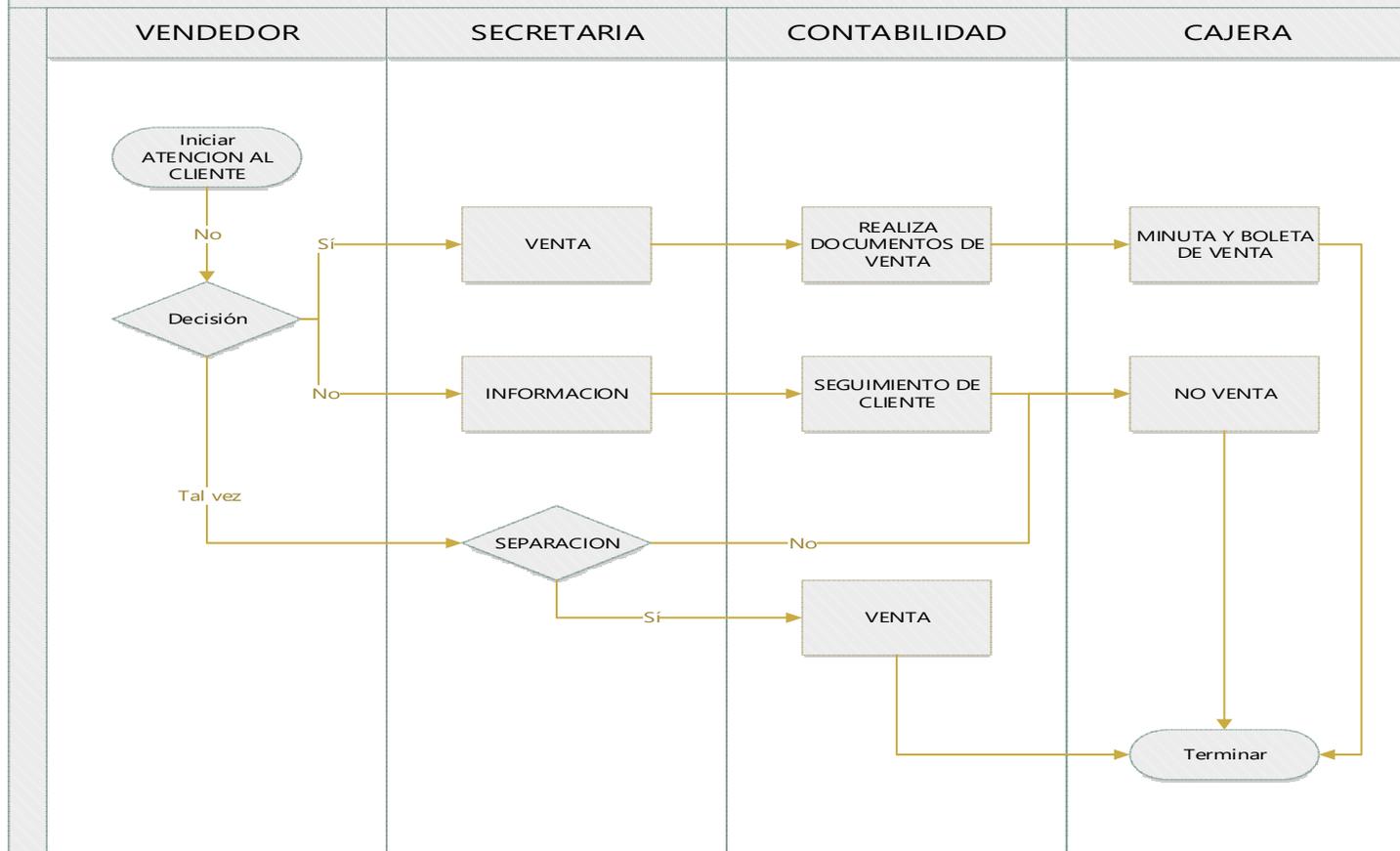
PREPARADO POR

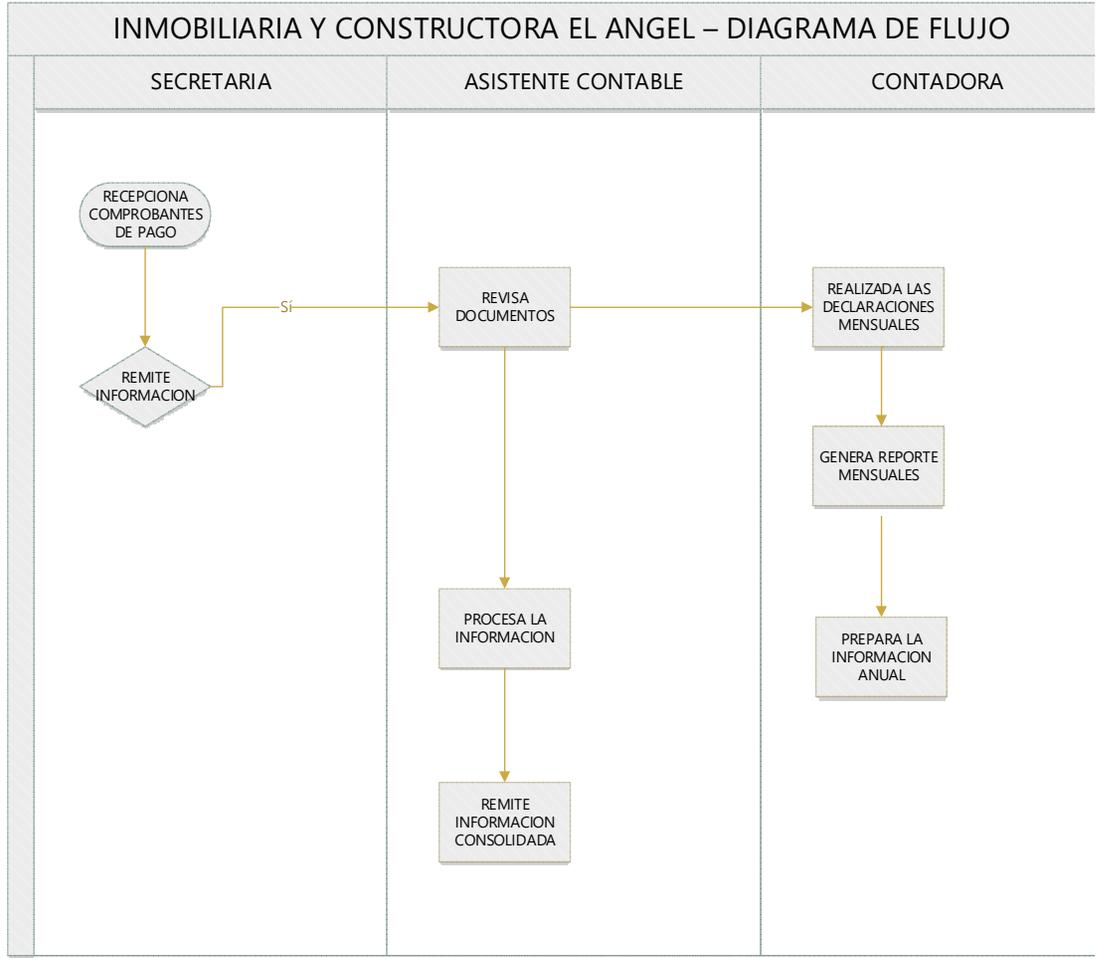
REVISADO POR

.....

.....

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL – DIAGRAMA DE FLUJO





VI.-ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El área contable deberá elaborar:

- Los Estado Financieros, que comprenderá:
Balance General; Estado de resultados; Estado de cambios en el patrimonio neto; Estado de flujos de efectivo; y el Estado de notas a los Estados Financieros.
Los cuales comprenderán las políticas contables. Los estados financieros serán preparados con base a las Normas Internacionales de Información Financiera Teniendo como base toda la documentación y anexos verificados.

20.1. DISCUSION

Esta investigación tuvo como propósito Determinar y describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015, se realizó una encuesta a los 03 colaboradores del área contable, y se utilizó una ficha de recolección de datos.

Del análisis realizado se concluyó que la primera venta de inmuebles por parte de las inmobiliarias se encuentra inafecta al Impuesto general a las ventas, y afectas al impuesto a la renta de tercera categoría.

Del análisis se concluyó que las operaciones de la empresa están inafectas por ser su naturaleza venta de terrenos, ya que la primera venta de inmuebles implica la inafectación cuando se tiene la calidad de constructor y no supere las 35 UIT (Hasta el 31 de Diciembre 2015), Basándonos en que la actividad comercial de la empresa es inmobiliaria porque no está inmersa en el ámbito de la construcción la venta de terrenos no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del IGV.

Los pagos a cuenta por venta de terrenos están gravados con el impuesto a la renta ya que la obligación tributaria nace con la emisión del comprobante de pago; así sea con pagos parciales.

De acuerdo con los resultados encontrados en esta investigación se puede decir que:

- La primera venta de inmuebles Si se encuentra afecta al IGV
- La Venta de terrenos Si se encuentra exonerados al IGV
- La venta de terrenos habilitados Si se encuentra exonerada del IGV
- Las Actividades de construcción Si se encuentran afectas al IGV
- La venta de terrenos Si está gravada con el impuesto a la renta.
- La empresa Si emite comprobantes de pago por los anticipos recibidos.
- El IGV por las compras o servicios de las operaciones no gravadas Si es calificado como Costo.

La empresa no aplica prorrata ya que no cumple con las disposiciones formales según la RTF N° 763-5-2003 referente a que solo procede el procedimiento de prorrata en los casos en que los contribuyentes no puedan realizar la distinción del destino de sus adquisiciones

- La Actividad Principal de la empresa Si es Inmobiliaria
- La empresa Si pertenece al Régimen General
- La empresa Si tiene el registro contable manual/computarizado
- Las pistas avenidas, universidades, centros comerciales que se pudieran construir en la cercanía de los terrenos Si incrementan el valor de Terreno.
- La empresa no aplica el cálculo de prorrata para e crédito fiscal ya que no podría ser considerada como venta no gravada, al no tratarse de un constructor.
- La empresa tiene identificadas plenamente todas las operaciones de compras destinadas a los ingresos inafectos.
- El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones No gravadas no es considerado como gasto.
- El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones o gravadas no es considerado como crédito fiscal.
- La actividad de la empresa No es construcción.
La actividad de la empresa No es Inmobiliaria y Construcción
- La empresa No pertenece al Régimen especial.
- El tipo de Registro contables No es Manual.
- El tipo de registro contable No es computarizado.
- Los terrenos No se deprecian.
- El precio de la venta de terrenos NO incluye IGV

Para llegar a un mejor análisis del tema de investigación se utilizó la ficha de recolección de datos que ayudó a identificar qué porcentaje mensual de los ingresos afectos o inafectos al impuesto general a las ventas y se determinó que en el mes de enero 2015 el 1.59% corresponden ventas afectas y el 98,41 corresponden a ventas inafectas, en el mes de febrero 2015 el 3.38% corresponden ventas afectas y el 96.62% corresponden a ventas inafectas en el mes de marzo 2015 el 4.76% corresponden ventas afectas y el 95.24% corresponden a ventas inafectas, en el mes de abril 2015 el 3.66% corresponden ventas

afectas y el 96.34% corresponden a ventas inafectas, en el mes de mayo 2015 el 3.57% corresponden ventas afectas y el 96.43% corresponden a ventas inafectas, en el mes de junio 2015 el 1.73% corresponden ventas afectas y el 98.27% corresponden a ventas inafectas, en el mes de julio 2015 el 4.70% corresponden ventas afectas y el 95.30% corresponden a ventas inafectas, en el mes de Agosto 2015 el 2.37% corresponden ventas afectas y el 97.63% corresponden a ventas inafectas, en el mes de setiembre 2015 el 2.37% corresponden ventas afectas y el 97.63% corresponden a ventas inafectas, en el mes de octubre 2015 el 4.02% corresponden ventas afectas y el 95.8% corresponden a ventas inafectas, en el mes de Noviembre 2015 el 9,87% corresponden ventas afectas y el 90.13% corresponden a ventas inafectas, en el mes de Diciembre 2015 el 6.54% corresponden ventas afectas y el 93.46% corresponden a ventas inafectas, para un mejor grafico se realizó una tabla anual de las ventas anuales del periodo 2015 el 3.86% corresponden ventas afectas y el 96.14% corresponden a ventas inafectas.

Luego se ha determinado que en el mes de enero 2015 el 19.81% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 80.19% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, en el mes de febrero 2015 el 70.66% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 29.34% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, en el mes de marzo 2015 el 79.09% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 20.91% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de abril 2015 el 4.86% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 95.14% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de mayo 2015 el 7.98% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 92.02% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Junio 2015 el 11.21% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 88.79% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de julio 2015 el 17.72% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 82.28%% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Agosto 2015 el 37.45% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 62.55%% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Setiembre 2015 el 86.29% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 13.71%% corresponden a

compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Octubre 2015 el 40.63% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 59.37% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Noviembre 2015 el 48.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 51.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, en el mes de Diciembre 2015 el 32.85% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 67.15% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el en las compras anuales del 2015 el 44.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 55.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

Para observar el efecto de la inafectación en la venta de terrenos hemos realizado posibles escenarios que grafican las situaciones creadas a partir de los datos extraídos de las fichas de recolección de datos simulando escenario graficados que concluye que en el escenario N° 01 – supuesto de ingresos afectos al impuesto general a las ventas periodo 2015 el 100% de las ventas estaría afectas al IGV,

En el escenario N° 02 – supuesto de impuesto general a las ventas periodo 2015 el IGV de las operaciones 2015 declaradas abarca el 3.86% en el supuesto escenario de operaciones afectas 2015 el 96.14% abarcaría la supuesta afectación del IGV a declarar, en el escenario N° 03 – determinación del precio de venta por terreno sin inclusión del IGV (INAFECTO) año 2015, el 100% corresponde al precio de venta no estando incluido el valor del impuesto general a las ventas de esto se desprende quien estaría obligado a asumir el costo del impuesto general a las ventas con el escenario N° 04 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el consumidor el precio de venta representa el 82% y el IGV asumido por el consumidor representa el 18%, en el escenario N° 05 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el la empresa el precio de venta representa el 82% y el IGV asumido por la empresa representa el 18%, es decir en el precio de venta está incluido el impuesto general a las ventas y esto generaría una perdida que se reflejaría en el resultado operativo de la empresa.

De la ficha de recolección de datos también se extrajo en las compras declaradas en el año 2015 han sido clasificadas: compras gravadas 37.69% impuesto general a las ventas declarado 6.6% compras destinadas a ventas no gravadas 47.14% y el impuesto general a

las ventas de las compras destinadas a ventas no gravadas 8.48% ha sido clasificado como costo para la empresa, esto se desprende del cuestionario aplicado en el cual manifiestan que no utilizan la prorrata para el cálculo del crédito fiscal ya que tiene identificado plenamente las operaciones destinadas a ingresos inafectos.

Las limitaciones que tuvo esta investigación fue la disponibilidad del personal para desarrollar el cuestionario, ya que en la empresa hay personal a tiempo parcial, y los documentos contables y anexos no fueron facilitados a tiempo.

De los resultados obtenidos se corrobora con los anexos de los informes de SUNAT, en los cuales detalla que la venta de terrenos no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del impuesto general a las ventas

Es necesario señalar que los resultados de esta investigación incluyen posibles escenarios que han sido utilizados para poder llegar a un posible efecto en cualquiera de las circunstancias descritas y contrastar las posibles hipótesis siendo aceptado todos los supuestos, lo que ha permitido darle mayor validez a los resultados y a la vez ha permitido establecer adecuadamente las conclusiones y recomendaciones.

CONCLUSIONES

1. La Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC ha desarrollado actividades comerciales por la venta de terrenos, actividad que se encuentra inmersa dentro del Marco jurídico de la Ley del Impuesto a la Renta y su reglamento, Ley del impuesto general a las ventas y su reglamento, reglamento de comprobantes de pago; dicha normatividad ha sido aplicada de manera razonable por la empresa.

2. La Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC en el periodo de análisis ha desarrollado como actividad principal la venta de terrenos que representan el 96% de los ingresos inafectos al impuesto general a las ventas y gravados al impuesto a la renta de tercera categoría, por otro lado el 4% de los ingresos totales anuales son de actividades que están gravadas a dichos tributos. Teniendo el sistema de emisión de comprobantes de pago manual.
 - a) El efecto tributario en la venta de terrenos enfocado al impuesto general a las ventas se describe que: el 44.43% son compras destinadas a operaciones gravadas con el impuesto general a las ventas y el 55.57% son compras destinadas a ventas inafectas, es decir el 55.57% de las compras anuales el Impuesto general a las ventas no es utilizado como crédito fiscal ya que para el caso específico de la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC resulta inaplicable la prorrata del Impuesto general a las ventas en razón de que tiene plenamente identificadas las operaciones inafectas a dicho tributo, al respecto existe abundante jurisprudencia. El impuesto general a las ventas de las compras destinadas a inafectas es aplicable al costo de la empresa que representa el 8.48% de las compras anuales.

 - b) La inafectación del impuesto General a las Ventas 18% a los terrenos tiene como efecto positivo la disminución del valor económico que desembolsa el usuario final para la obtención del terreno, si la empresa

asumiera el costo del Impuesto general a las ventas perjudicaría a la institución en su resultado operativo, conforme se aprecia en el escenario graficado

3. Se ha propuesto un Manual de procedimientos el cual incluye formatos para aplicar en el área contable para el proceso de compras y ventas que ayudarán a identificar las operaciones afectas e inafectas y la clasificación del Impuesto general a las ventas.

RECOMENDACIONES

- Evaluar Constantemente los procesos contables y técnicos para la aplicación y distribución del impuesto general a las ventas de las compras destinadas a las ventas inafectas
- Evaluar la emisión de comprobantes de pago computarizados según las políticas contables anuales lo cual ayudará a llevar un mejor control de las ventas y su clasificación, es importante resaltar la obligación de la emisión de comprobantes de pago de manera electrónica.
- Se recomienda la implementación del manual de procedimientos para facilitar la utilización de formatos propuestos para identificar de manera fácil y sencilla la determinación del impuesto general a las ventas y las operaciones afectas e inafectas a este tributo, de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC

BIBLIOGRAFIA

- Alva Matteucci, D. (2015). "Algunos Apuntes sobre la primera venta de los inmuebles y su afectación al IGV". *Revista de Investigación y Negocios Actualidad Empresarial*(N° 332), 1 - 3.
- Alva Matteucci, D. (2016). *"Tratamiento Tributario de las empresas constructoras e inmobiliarias"*. Lima: Instituto Pacifico S.A.C.
- Alva Matteucci, M. (julio de 2014). *Actualidad Tributaria*. Lima.
- Alva Matteucci, M. (Primera Quincena de Abril 2012). El Contrato de Leasing y la depreciación acelerada ¿Se deprecia el Terreno más edificación o solo la edificación? *Actualidad Empresarial N° 252*, I-1, I-2, I-3.
- Bahamonde Quinteros , D. (16 de Diciembre de 2015). <http://blog.pucp.edu.pe/merybahamonde>. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/merybahamonde>
- Bravo Cucci, J. (2015). "Principales reparos del Impuesto General a las Ventas". *Diploma de Especialización en Tributación Empresarial*. Piura.
- Bravo Sheen, D. (2015). "Imposición al Consumo". *Diplomado de Especialización en Tributación Empresarial*. Piura: Universidad de Piura.
- Chavez Fernandez, Y. F. (2014). *Tesis "El Sistema de Deduciones del Impuesto General a las Ventas y la Gestión del Capital de Trabajo en las Empresas Inmobiliarias del Distrito de Santiago de Surco, Año 2013"*. Universidad San Martín de Porres, Lima.
- Definicion.De. (2008-2016). definicion.de/inmobiliaria/. Obtenido de [definición.de/inmobiliaria/](http://definicion.de/inmobiliaria/): copyright
- Di Prieto S., L. B. (2011). *Tesis "Integración de las normas Jurídicas Venezolanas, respecto a las normas internacionales de contabilidad, en materia de presentación financiera y arrendamientos" (Una Propuesta para las Empresas Inmobiliarias en Venezuela)*. Universidad De Los Andes Merida , Venezuela.
- El Decreto Supremo N° 055-99-EF: Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo (16 de 04 de 1999).

- Hirache Fores, C. (Segunda Quincena de Noviembre de 2014). Aplicación de la prorrata del IGV y su contabilización. *Actualidad Empresarial* N° 315, IV 10,11,12.
- Mendoza, E. T. (2001). *La primera venta de terrenos en los que se ha efectuado obras de habilitación urbana no se encuentra del campo de aplicación del IGV*. SUNAT, Lima. Informe N° 044-2001-SUNAT/K00000Mendoza, E. T. (2001).
- Osorio Giraldo, Y. V., & Silva Diaz, C. A. (2007). *Tesis "Caracterización del Mercado Inmobiliario en el Municipio de Pereira en el Periodo 2006-2007"*. Universidad Tecnológica de Pereira, Colombia.
- Perez Lopez, C. (2004-2005). *"La Influencia Del Valor Razonable De Los Bienes Inmuebles En El Análisis De Los Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria"*. Editorial de la Universidad de Granada.
- Ponce de Leon, F. (2008). *El Sujeto en la Ley Tributaria*. Lima: Pacifico Editores SAC.
- Ramírez, R. C. (Octubre 2013). *Contabilidad de Empresas Constructora e Inmobiliarias - Régimen Contable, Laboral y Tributario*. Lima: Instituto Pacifico SAC.
- Requena Castro, C. L. (2012). *Tesis "Incidencia del Impuesto General a las Ventas en la Liquidez de las Empresas Constructoras de Piura que contratan obras con las entidades del Sector Público 2011-2012"*. Universidad Nacional De Piura, Piura, Perú.
- Resolución de Superintendencia N° 007-99/SUNAT: Reglamento de Comprobantes de Pago (24 de Enero de 1999).
- Rocano, P. R. (03 de Junio de 2010). *Primera venta de inmuebles gravada con el IGV*. Obtenido de blog/rpablo: <http://blog.pucp.edu.pe>
- Rocano, R. P. (03 de 06 de 2010). *blog.pucp.edu.pe/blog/rpablo/2010/06/03*. Obtenido de blog.pucp.edu.pe.
- Rodriguez Rodriguez, D. C. (2014). *Tesis "Planteamiento Tributario y su Incidencia en la Situación Financiera de la Empresa Inmobiliaria Santa Catalina SAC Ciudad de Trujillo Periodo 2013"*. Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo - Perú.
- Rosales Ochoa, L. G. (Primera Quincena de Noviembre de 2015). "Tratamiento Tributario de la primera venta de inmuebles hecha por el constructor". *Revista de Investigación y Negocios Actualidad Empresarial*(N° 338), I - 11, I-12, 1-13.

- SUNAT. (30 de Diciembre de 2015). *www.sunat.gob.pe/legislacion/comprob/regla*.
Obtenido de *sunat.gob.pe/legislacion/superin/1999/007.htm*
- SUNAT. (05 de 2016). *Guía Tributaria*. Obtenido de HTML:
http://guiatributaria.sunat.gob.pe/glosario-tributario.html
- SUNAT. (09 de 2016). *www.sunat.gob.pe*. Obtenido de *www.sunat.gob.pe*:
www.sunat.gob.pe/legislacion/igv/ley/apendice.htm
- SUNAT. (s/f). *www.guiatributaria.sunat.gob.pe*. Obtenido de *www.guiatributaria*.
- Urteaga Goldstein, C. (2002). *Materia: Se consulta si la Venta de Aires se encuentra gravada con el IGV, y cual es la forma de determinar la proporcionalidad de las áreas comunes a cada departamento..., para el cálculo de la exclusión correspondiente al valor del terreno*. Lima.
- Urteaga Goldstein, C. (2007). *Consulta: "Si la Venta de Terrenos sin construir se encuentra gravada con el impuesto general a las Ventas"*. Informe N° 061-2007-Sunat/2B0000 Materia, Lima - Peru Abril (2007), Sunat, Lima - Peru.



ARTICULO CIENTIFICO

**“CARACTERIZACION DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES Y SU
EFECTO TRIBUTARIO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC PIURA 2015”**

AUTOR (A):

BR. LORENA DEL PILAR TUME MOSCOL

RESUMEN

El presente trabajo de investigación está enfocado en el sector inmobiliario, sector que fomenta la inversión, por cuanto dinamiza el sector de construcción creando fuentes de trabajo, arrastra y dinamiza los demás sectores productivos de la economía del país.

El propósito de la presente investigación consistió en Determinar y describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario enfocado en las operaciones de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC periodo 2015, para ello fue necesario la descripción del Marco tributario con respecto a la primera venta de inmuebles, luego se detalló las operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario finalmente se diseñó un manual de procedimientos para el área contable.

El presente trabajo de investigación se justificó por cuanto posee valor teórico, utilidad práctica ya que hay una ausencia de conocimiento. Esta investigación se sustenta en la Normatividad del Impuesto general a las ventas y la Ley del Impuesto a la renta de tercera categoría, metodológicamente el trabajo de investigación aborda el tipo y método de estudio descriptivo – correlacional nivel de investigación experimental, el diseño fue de corte transversal.

Para obtener la información se utilizó como instrumento el cuestionario el mismo que fue aplicado a 03 colaboradores del área contable de la empresa y la ficha de recolección de datos.

Se concluyó que La empresa aplica de manera razonable el marco jurídico de la Ley del Impuesto a la Renta y su reglamento, Ley del impuesto general a las ventas y su reglamento, reglamento de comprobantes de pago.

Asimismo se determinó que la empresa ha desarrollado actividades comerciales por la venta de terrenos operaciones inafectas al impuesto general a las ventas y afectas al impuesto de renta de tercera categoría.

Palabras claves: Primera venta de inmuebles, Impuesto general a las ventas, impuesto a la renta de tercera categoría.

ABSTRACT

The present research is focused on the real estate sector, a sector that encourages investment, as it dynamizes the construction sector by creating jobs, dragging and energizing the other productive sectors of the country's economy.

The purpose of the present investigation was to determine and describe the characteristics in the first sale of real estate and its tax effect focused on the operations of the company Inmobiliaria y Constructora El Angel SAC period 2015, for this it was necessary the description of the Tax Framework with respect To the first sale of real estate, then detailed the operations of the first sale of real estate and its tax effect was finally designed a manual of procedures for the accounting area.

The present research work was justified because it has theoretical value, practical use since there is an absence of knowledge. This research is based on the Normativity of the General Sales Tax and the Income Tax Act of third category, methodologically the research work addresses the type and method of descriptive study - correlational experimental research level, the design was cut cross.

To obtain the information, the questionnaire was used as instrument, the same one that was applied to 03 employees of the accounting area of the company and the data collection form.

It was concluded that the company applies in a reasonable manner the legal framework of the Income Tax Law and its regulations, General Sales Tax Law and its regulations, payment voucher regulations.

Likewise, it was determined that the company has developed commercial activities by the sale of land that is not subject to the general sales tax and affects the third category income tax.

Key words: First sale of real estate, General sales tax, third category income tax.

I. INTRODUCCION

En la provincia de Piura se observa diversas empresas inmobiliarias dedicadas a la venta de terrenos, departamentos, módulos y/o viviendas, el rubro inmobiliario a nivel mundial es esencial y motor principal para el crecimiento de la economía y desarrollo de los países.

En el Perú, actualmente se han dado medidas que permiten garantizar la obtención oportuna de los permisos municipales y dinamizar el desarrollo de proyectos inmobiliarios que fomentan la inversión en este sector, por cuanto dinamiza el sector de construcción creando fuentes de trabajo, arrastra y dinamiza los demás sectores productivos de la economía del país.

Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, es una empresa piurana, con experiencia en el rubro inmobiliario con más de 12 años de experiencia en el norte del país, tiene como actividad principal las Actividades Inmobiliarias, teniendo también como actividades secundarias las actividades Pompas fúnebres y actividades conexas – es decir la venta de sepulturas, nichos mausoleos.

Teniendo como principales clientes a personas naturales de clase C y D que no cuentan con los requisitos para obtener créditos hipotecarios y tienen la necesidad de un lote de terreno propio o deseen invertir con la adquisición de un lote de terreno.

Uno de los Informes de SUNAT N° 061-2007 – Urteaga Goldstein (2007). Manifiesta que la venta de terreno simplemente calificaría como una operación inafecta al pago del impuesto general a las ventas mientras que en la revista Actualidad Empresarial Alva Matteucci (2015) hace mención al informe 044-2001-SUNAT/K00000 donde concluye que tampoco estará gravada con IGV la venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana, por ello este trabajo de investigación está enfocado en Determinar y describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015 y como objetivos específicos:

- Describir el Marco tributario con respecto a la primera venta de inmuebles aplicada a la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.
- Detallar las operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, Periodo 2015.
- Diseñar el procedimiento en el área contable Implementando formatos de trabajo que ayuden a identificar las operaciones afectas e inafectas al IGV y el destino del IGV de las compras al gasto o costo.

El presente trabajo de investigación se utilizó el tipo y método de estudio descriptivo – correlacional nivel de investigación experimental, el diseño fue de corte transversal.

Para obtener la información se utilizó como instrumento el cuestionario; el mismo que fue aplicado a 03 colaboradores del área contable de la empresa y la ficha de recolección de datos.

Finalmente la investigación se justifica porque debe contribuir al conocimiento del estudiante, profesional, inversionista e interesado en el tema y a las futuras investigaciones relacionadas con el tema de estudio.

Se busca profundizar en el tema de las características de las operaciones en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario del sector inmobiliario, ya que existe una ausencia de conocimiento de dicho tema en las empresas de este sector, ampliando su concepto y bases de aplicación.

II. MATERIAL Y METODO

TIPO DE INVESTIGACION

La Investigación a realizar se encuentra dentro del enfoque descriptivo - correlacional, porque busca las características de las operaciones en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

NIVEL DE INVESTIGACION

Es de nivel experimental porque si se manipularán las variables en estudio a fin de describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

METODO DE INVESTIGACION

Utilizaremos el método descriptivo-correlacional, porque consiste en describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

DISEÑO DE INVESTIGACION

El diseño de este trabajo de investigación es de corte transversal, porque tomaremos en estudio el periodo 2015 de las operaciones en la primera venta de inmuebles de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC.

POBLACION, MUESTRA, MUESTREO

Tratándose de un solo objeto de estudio por tratarse de caso único la población y muestra son iguales. Es decir la población está compuesta por el personal del área de contabilidad de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC. No se aplicará técnica de muestreo.

La Población muestral está compuesta por 03 trabajadores del área de contabilidad de dicha empresa.

TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS

Se utilizará como técnica el cuestionario y como instrumento la ficha de recolección de datos y será aplicada al personal del área de contabilidad.

III. RESULTADOS

Resultados del cuestionario aplicado al personal activo que labora en el área de contabilidad de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC

TABLA: RESPUESTAS DEL CUESTIONARIO APLICADO

PREGUNTAS	SI		NO	
	N° ENCUESTADOS	%	N° ENCUESTADOS	%
1.- ¿La primera venta de inmuebles realizada por el constructor se encuentra afecta al IGV?	3	100%		
2.- ¿La venta de terrenos se encuentra exonerada del IGV?	3	100%		
4. ¿La venta de terrenos habilitados se encuentra exonerada del IGV?	3	100%		
4 ¿Las actividades de construcción se encuentran afectas al IGV?	3	100%		
5. ¿La venta de terrenos se encuentra gravada con el Impuesto a la renta?	3	100%		
21. ¿Otorga comprobantes de pago por los anticipos recibidos?	3	100%		
22. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos por las operaciones no afectas por I y C El Ángel SAC es calificado como costo?	3	100%		
23. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos por las			3	100%

operaciones no afectas es calificado como gasto?				
24. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos por las operaciones no afectas es calificado como crédito fiscal?				3 100%
25. ¿La actividad principal de la empresa es construcción?				3 100%
26. ¿La actividad principal es Inmobiliaria?	3	100%		
27. ¿La actividad principal de la empresa es Inmobiliaria y Construcción?				3 100%
28. ¿La empresa I y C El Angel SAC pertenece al régimen general?	3	100%		
29. ¿La empresa I y C El Angel SAC pertenece al régimen especial?				3 100%
30. ¿La empresa I y C El Angel SAC el tipo de registro contable es manual?				3 100%
31. ¿La empresa I y C El Angel SAC el tipo de registro contable es computarizado?				3 100%
32. ¿La empresa I y C El Angel SAC la emisión de comprobantes de pago es manual?	3	100%		
33. ¿Los terrenos se deprecian?				3 100%
34. ¿Las pistas, avenidas, universidades, centros comerciales que se puedan construir en la	3	100%		

cercanía de los terrenos en venta incrementan el valor del terreno?				
35. ¿El precio de los terrenos incluye IGV?			3	100%
36. ¿Utiliza el método de la prorrata para el cálculo del crédito fiscal?			3	100%
22. ¿De ser SI su respuesta precedente ¿tiene identificadas plenamente las operaciones de compra relacionadas con las ventas inafectas?	3	100%		

Numero de preguntas : 22

Muestra : 03

De los resultados de haber aplicado el instrumento a 03 personas del área contable de la empresa se ha llegado a consolidar en dos bloques:

- Bloque con respuestas SI, el 100% de los encuestados manifestó que:
 - La primera venta de inmuebles Si se encuentra afecta al IGV
 - La venta de terrenos Si se encuentra exonerados al IGV
 - La venta de terrenos habilitados Si se encuentra exonerada del IGV
 - Las Actividades de construcción Si se encuentran afectas al IGV
 - La venta de terrenos Si está gravada con el impuesto a la renta.
 - La empresa Si emite comprobantes de pago por los anticipos recibidos.
 - El IGV por las compras o servicios de las operaciones no gravadas Si es calificado como Costo.
 - La Actividad Principal de la empresa Si es Inmobiliaria
 - La empresa Si pertenece al Régimen General
 - La empresa Si tiene el registro contable manual/computarizado

Las pistas avenidas, universidades, centros comerciales que se pudieran construir en la cercanía de los terrenos Si incrementan el valor de Terreno.

- Bloque con respuestas NO, el 100% de los encuestados manifestó que:
El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones No gravadas no es considerado como gasto.
El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones o gravadas no es considerado como crédito fiscal.
La actividad de la empresa No es construcción.
La actividad de la empresa No es Inmobiliaria y Construcción
La empresa No pertenece al Régimen especial.
El tipo de Registro contables No es Manual.
El tipo de registro contable No es computarizado.
Los terrenos No se deprecian.
El precio de la venta de terrenos NO incluye IGV

FICHA DE RECOLECCION DE DATOS

En relación a la ficha de recolección de datos aplicada se muestran los siguientes resultados:

TABLA: VENTAS DECLARADAS PERIODO 2015

MES	VENTAS INAFECTAS		VENTAS GRAVADAS	
	MONTO DECLARADO	IGV DECLARADO	MONTO DECLARADO	IGV DECLARADO
ENERO	S/.1,448,245.00	S/.0.00	S/.23,377.00	S/.4,208.00
FEBRERO	S/.1,375,588.00	S/.0.00	S/.48,072.00	S/.8,653.00
MARZO	S/.1,305,560.00	S/.0.00	S/.65,315.00	S/.11,757.00
ABRIL	S/.1,060,846.00	S/.0.00	S/.40,330.00	S/.7,259.00
MAYO	S/.1,135,420.00	S/.0.00	S/.42,037.00	S/.7,567.00
JUNIO	S/.984,764.00	S/.0.00	S/.17,293.00	S/.3,113.00
JULIO	S/.1,238,435.00	S/.0.00	S/.61,144.00	S/.11,066.00
AGOSTO	S/.1,429,182.00	S/.0.00	S/.34,706.00	S/.6,247.00
SETIEMBRE	S/.1,170,321.00	S/.0.00	S/.46,097.00	S/.8,297.00
OCTUBRE	S/.1,045,462.00	S/.0.00	S/.43,837.00	S/.7,891.00
NOVIEMBRE	S/.671,998.00	S/.0.00	S/.73,561.00	S/.13,241.00
DICIEMBRE	S/.687,064.00	S/.0.00	S/.48,085.00	S/.8,655.00
	S/.13,552,885.00	S/.0.00	S/.543,854.00	S/.97,954.00

Fuente: PDT 621 IGV – Renta Mensual

TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE ENERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.23,377.00	1.59%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,448,245.00	98.41%
TOTALES	S/.1,471,622.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de enero 2015 el 1.59% corresponden ventas afectas y el 98,41 corresponden a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ENERO 2015

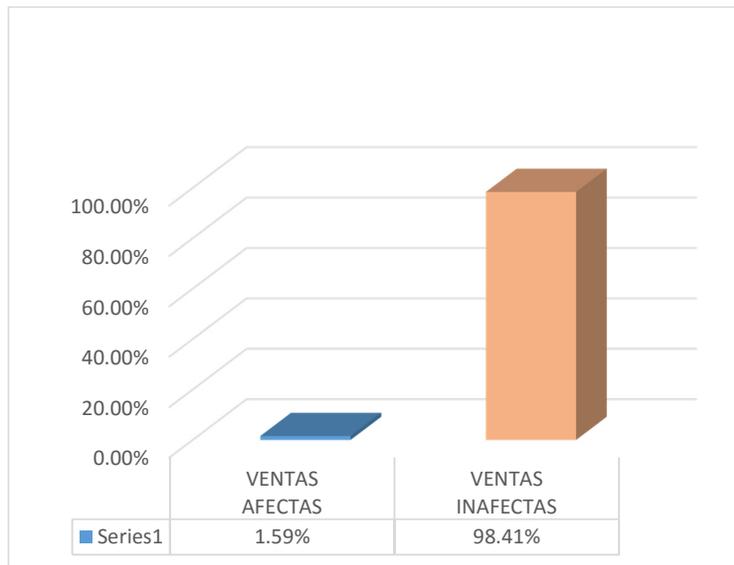


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE FEBRERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.48,072.00	3.38%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,375,588.00	96.62%
TOTALES	S/.1,423,660.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de febrero 2015 el 3.38% corresponden ventas afectas y el 96.62% corresponden a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS FEBRERO 2015

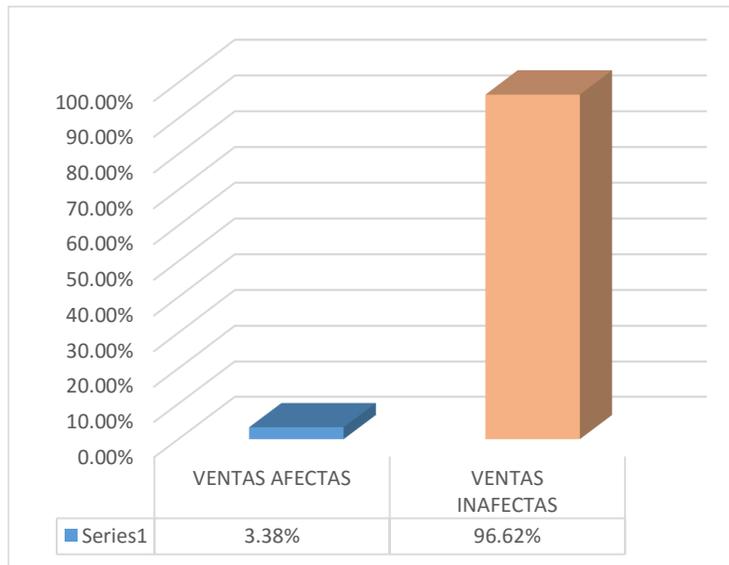


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE MARZO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.65,315.00	4.76%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,305,560.00	95.24%
TOTALES	S/.1,370,875.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de marzo 2015 el 4.76% corresponden ventas afectas y el 95.24% corresponden a ventas inafectas.

ILUSTRACIÓN: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MARZO 2015

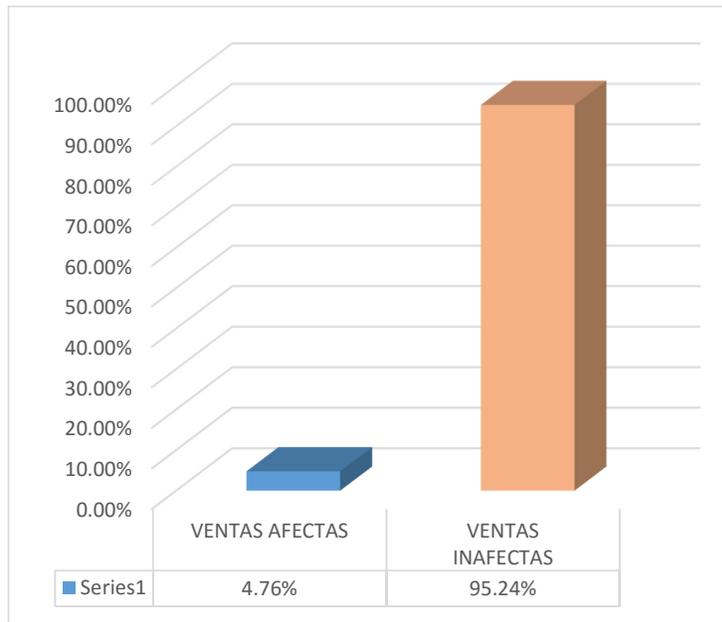


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE ABRIL 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.40,330.00	3.66%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,060,846.00	96.34%
TOTALES	S/.1,101,176.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de abril 2015 el 3.66% corresponden ventas afectas y el 96.34% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ABRIL 2015

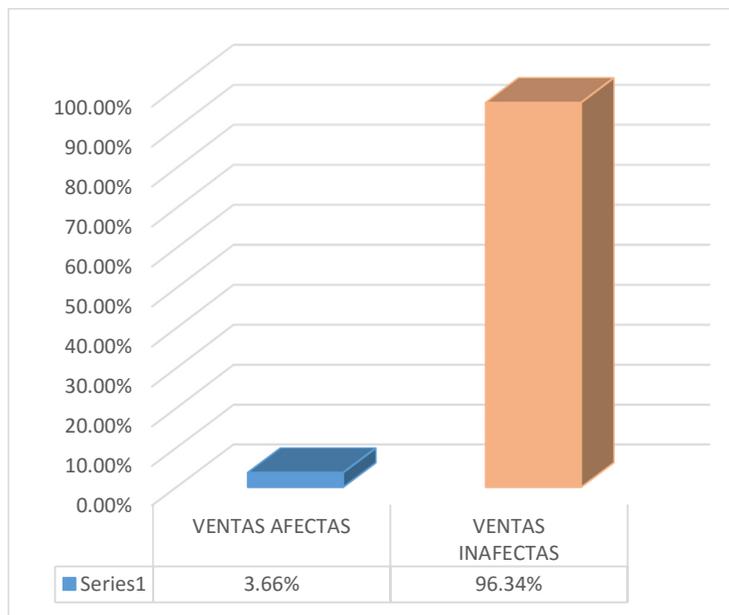


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE MAYO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.42,037.00	3.57%
VENTAS INAFECTAS	S/. 1,135,420.00	96.43%
TOTALES	S/.1,177,457.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de mayo 2015 el 3.57% corresponden ventas afectas y el 96.43% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION : CLASIFICACION DE LAS VENTAS MAYO 2015

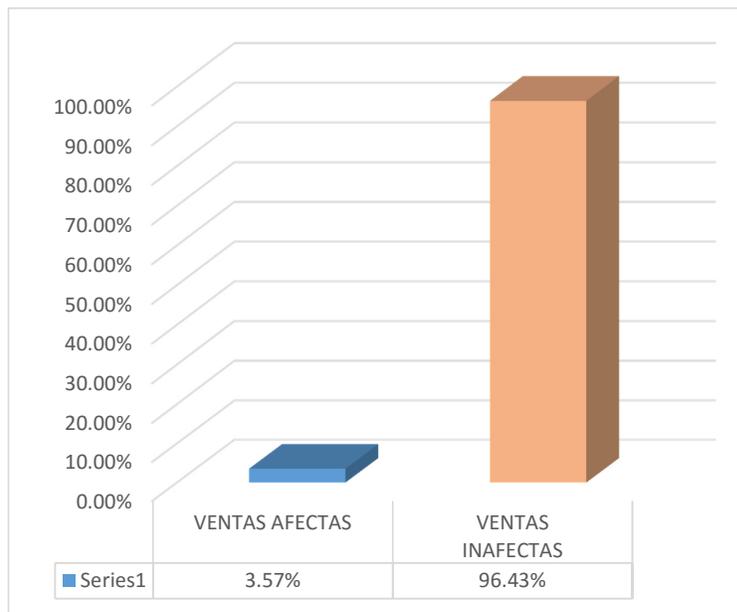


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE JUNIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.17,293.00	1.73%
VENTAS INAFECTAS	S/.984,764.00	98.27%
TOTALES	S/.1,002,057.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de junio 2015 el 1.73% corresponden ventas afectas y el 98.27% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS JUNIO 2015

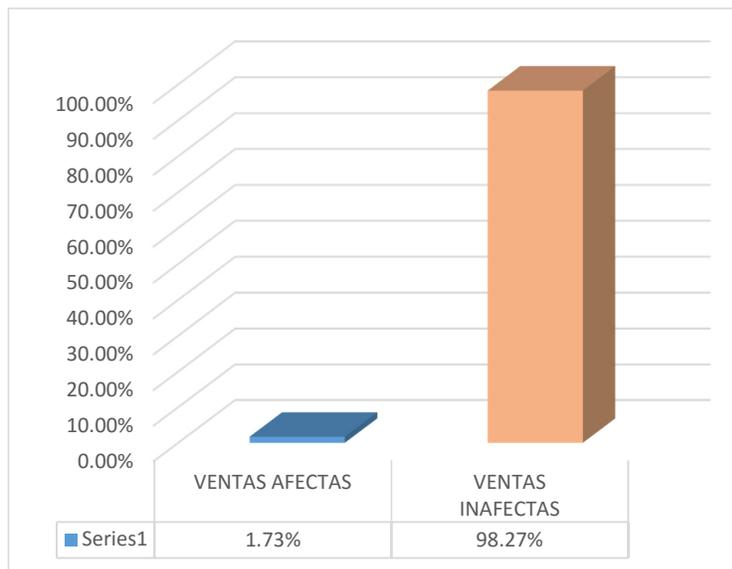


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE JULIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.61,144.00	4.70%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,238,435.00	95.30%
TOTALES	S/.1,299,579.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de julio 2015 el 4.70% corresponden ventas afectas y el 95.30% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS JULIO 2015

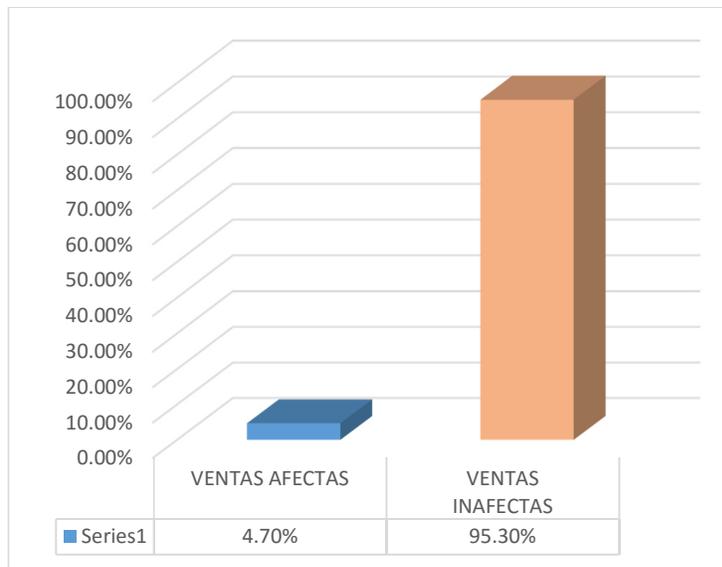


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE AGOSTO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.34,706.00	2.37%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,429,182.00	97.63%
TOTALES	S/.1,463,888.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Agosto 2015 el 2.37% corresponden ventas afectas y el 97.63% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS AGOSTO 2015

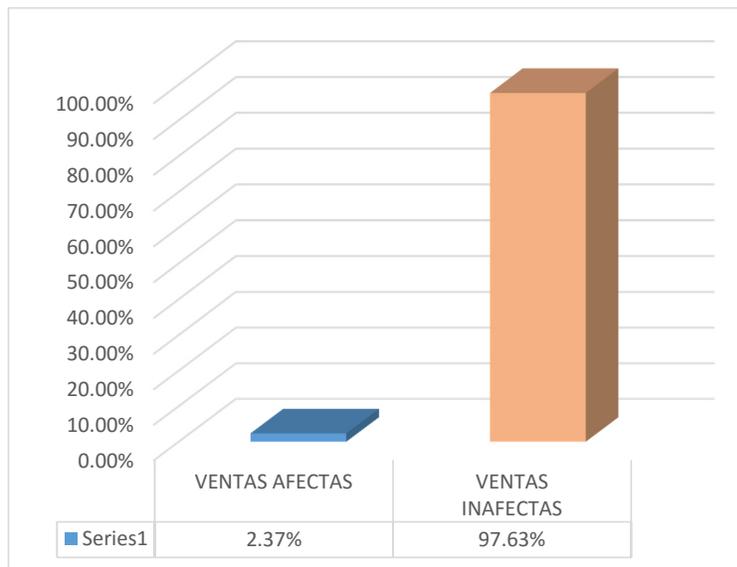


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE SETIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.46,097.00	3.79%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,170,321.00	96.21%
TOTALES	S/.1,216,418.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de setiembre 2015 el 3.79% corresponden ventas afectas y el 96.21% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS SETIEMBRE 2015

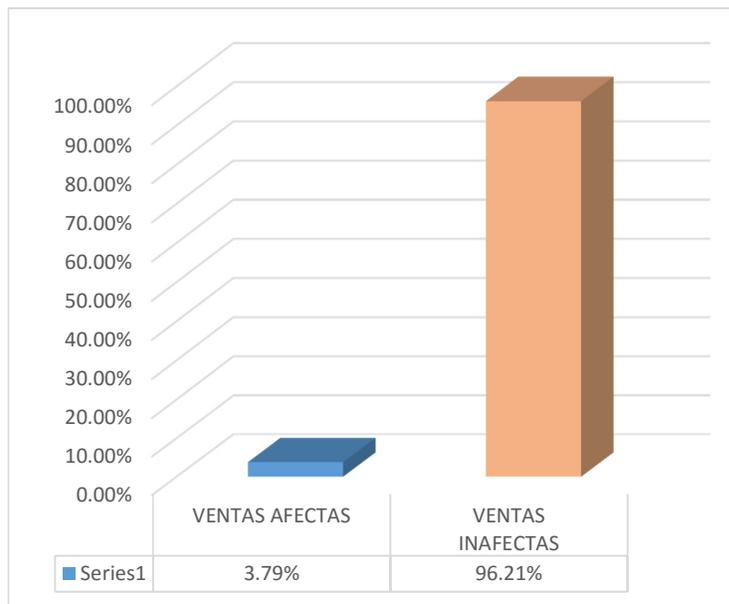


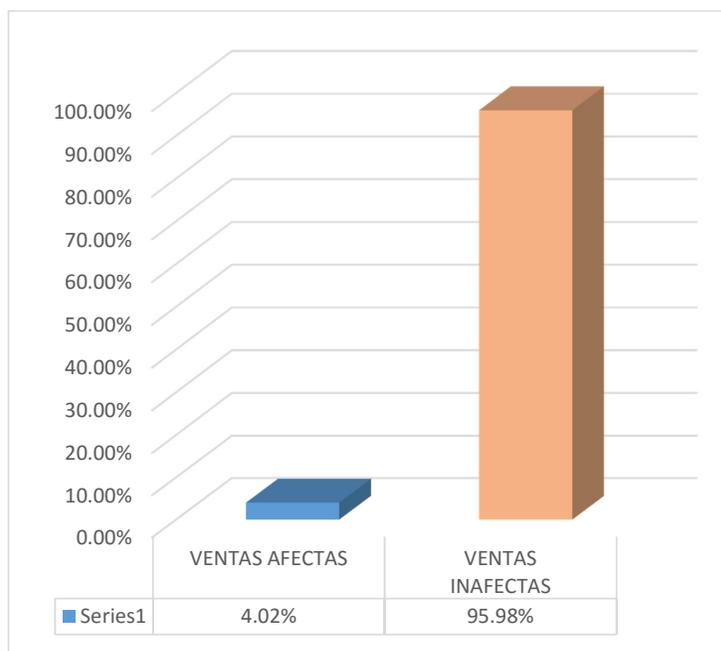
TABLA: CLASIFICACION DE VENTAS DEL MES DE OCTUBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.43,837.00	4.02%
VENTAS INAFECTAS	S/.1,045,462.00	95.98%
TOTALES	S/.1,089,299.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de octubre 2015 el 4.02% corresponden ventas afectas y el 95.8% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS OCTUBRE 2015



**TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DEL MES DE
NOVIEMBRE 2015**

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.73,561.00	9.87%
VENTAS INAFECTAS	S/.671,998.00	90.13%
TOTALES	S/.745,559.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Noviembre 2015 el 9,87% corresponden ventas afectas y el 90.13% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTA NOVIEMBRE 2016

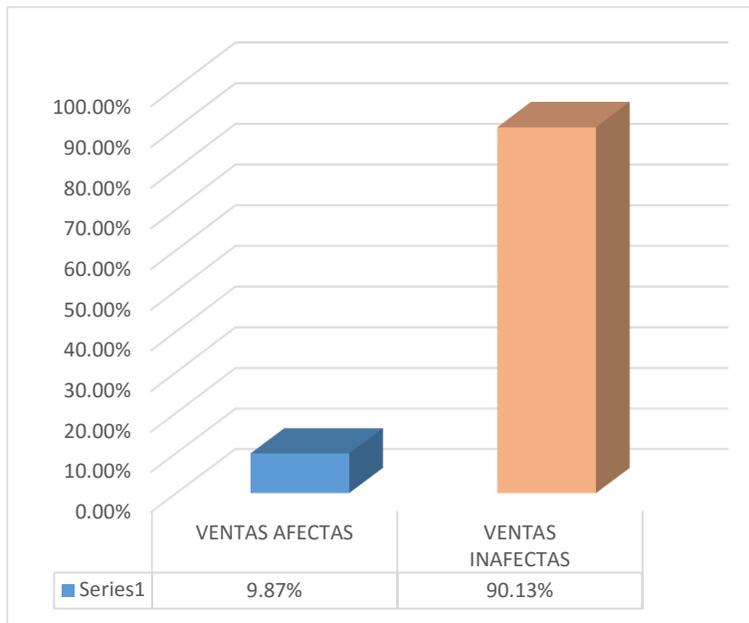


TABLA: CLASIFICACION DE LAS VENTAS MES DE DICIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.48,085.00	6.54%
VENTAS INAFECTAS	S/.687,064.00	93.46%
TOTALES	S/.735,149.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Diciembre 2015 el 6.54% corresponden ventas afectas y el 93.46% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION 35: CLASIFICACION DE LAS VENTAS DICIEMBRE 2015

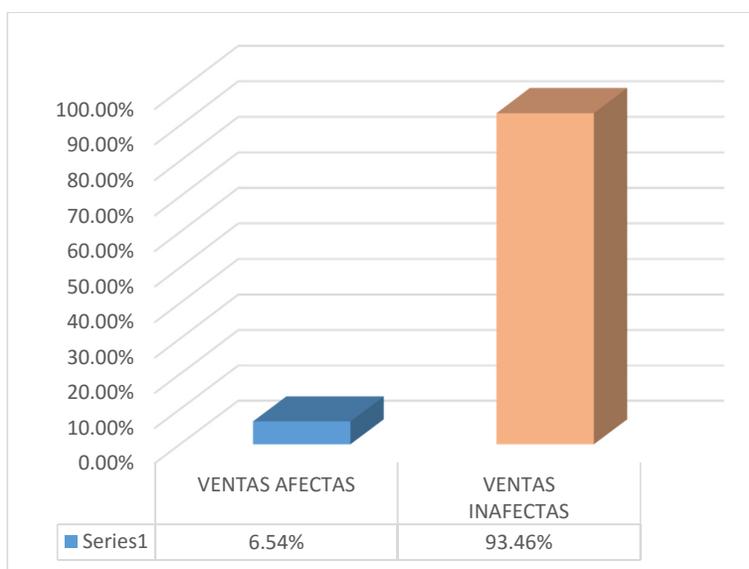


TABLA 46: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ANUALES PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS	S/.543,854.00	3.86%
VENTAS INAFECTAS	S/.13,552,885.00	96.14%
TOTALES	S/.14,096,739.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en las ventas anuales del periodo 2015 el 3.86% corresponden ventas afectas y el 96.14% corresponden a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS VENTAS ANUALES PERIODO 2015

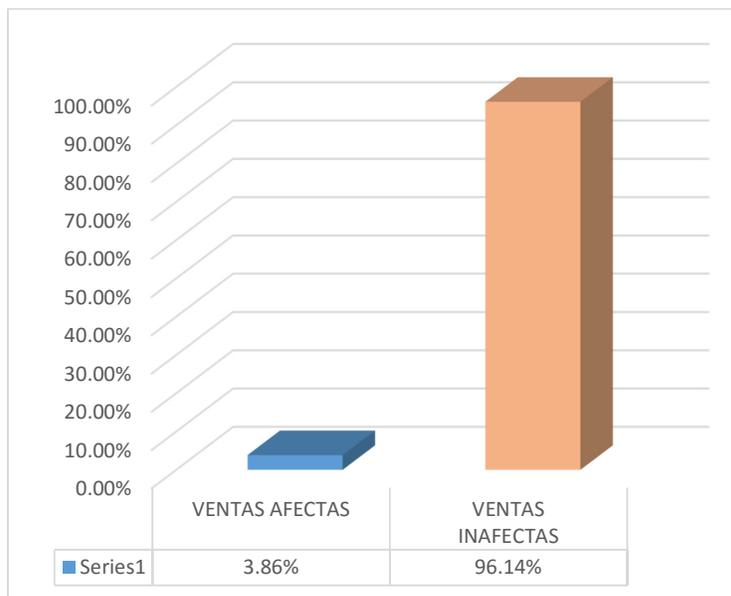


TABLA: COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015

MES	COMPRAS GRAVADAS		COMPRAS NO GRAVADAS	
	COMPRAS DESTINADAS A VTAS GRAVADAS	IGV DECLARADO	COMPRAS DESTINADAS A VTAS NO GRAVADAS	IGV DECLARADO
ENERO	S/.24,104.00	S/.4,339.00	S/.97,542.00	S/.0.00
FEBRERO	S/.854,099.00	S/.153,738.00	S/.354,711.00	S/.0.00
MARZO	S/.18,719.00	S/.3,369.00	S/.225,794.00	S/.0.00
ABRIL	S/.79,726.00	S/.14,351.00	S/.1,560,983.00	S/.0.00
MAYO	S/.21,044.00	S/.3,788.00	S/.242,579.00	S/.0.00
JUNIO	S/.27,718.00	S/.4,989.00	S/.219,512.00	S/.0.00
JULIO	S/.34,873.00	S/.6,277.00	S/.161,902.00	S/.0.00
AGOSTO	S/.117,652.00	S/.21,177.00	S/.196,525.00	S/.0.00
SETIEMBRE	S/.1,485,082.00	S/.267,315.00	S/.236,007.00	S/.0.00
OCTUBRE	S/.64,442.00	S/.11,600.00	S/.94,159.00	S/.0.00
NOVIEMBRE	S/.65,514.00	S/.11,793.00	S/.69,767.00	S/.0.00
DICIEMBRE	S/.42,155.00	S/.0.00	S/.86,155.00	S/.0.00
TOTALES	S/.2,835,128.00	S/.502,736.00	S/.3,545,636.00	S/.0.00

Fuente: Elaboración propia.

TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DEL MES DE ENERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.24,104.00	19.81%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.97,542.00	80.19%
TOTALES	S/.121,646.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de enero 2015 el 19.81% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 80.19% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ENERO 2015

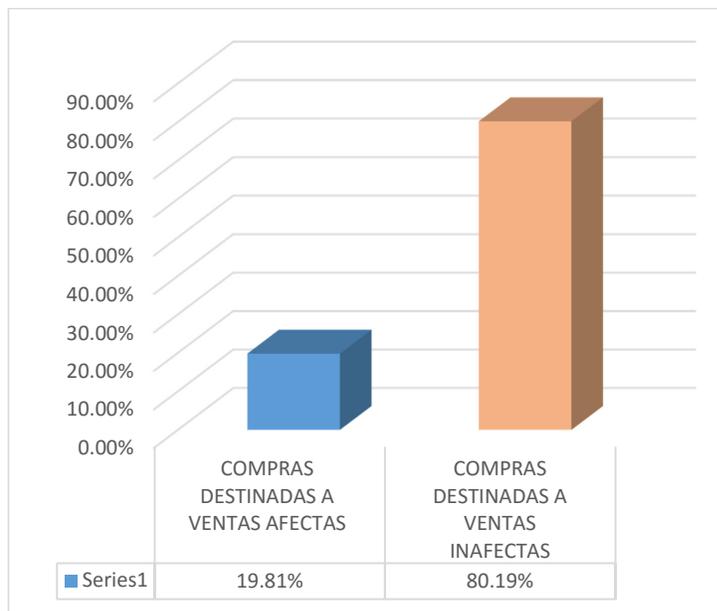


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MES DE FEBRERO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.854,099.00	70.66%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.354,711.00	29.34%
TOTALES	S/.1,208,810.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de febrero 2015 el 70.66% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 29.34% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS FEBRERO 2015

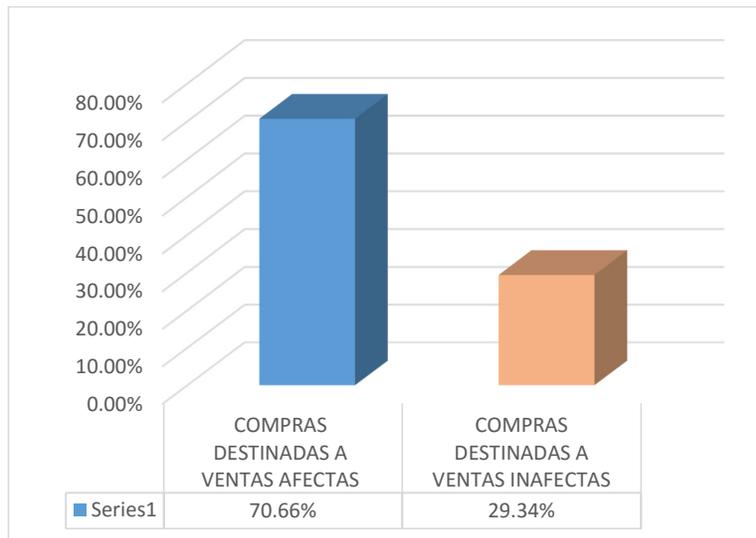


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MARZO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.854,099.00	79.09%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.225,794.00	20.91%
TOTALES	S/.1,079,893.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de marzo 2015 el 79.09% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 20.91% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MARZO 2015

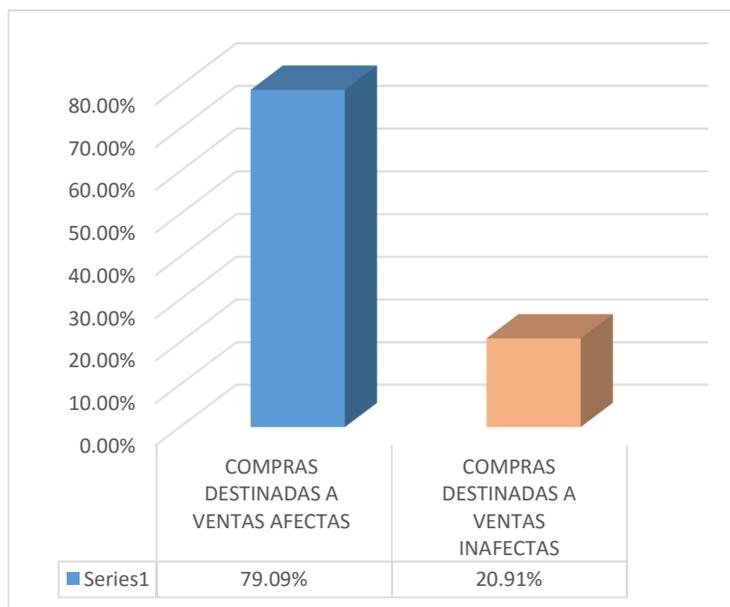


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ABRIL 2016

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.79,726.00	4.86%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.1,560,983.00	95.14%
TOTALES	S/.1,640,709.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de abril 2015 el 4.86% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 95.14% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ABRIL 2015

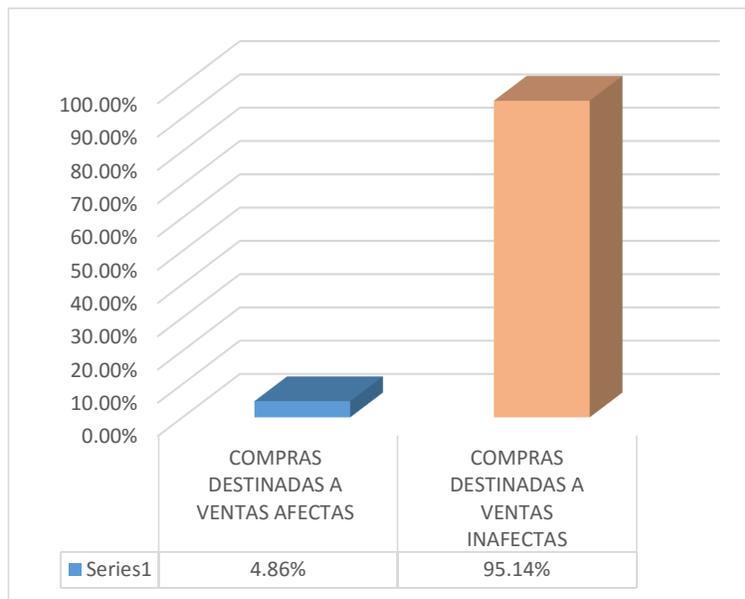


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MAYO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.21,044.00	7.98%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.242,579.00	92.02%
TOTALES	S/.263,623.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de mayo 2015 el 7.98% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 92.02% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS MAYO 2015

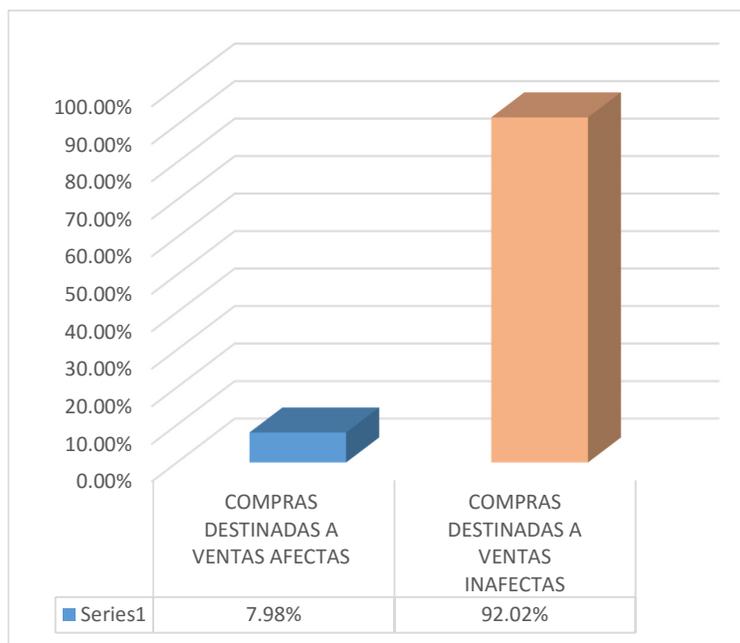


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JUNIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.27,718.00	11.21%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.219,512.00	88.79%
TOTALES	S/.247,230.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Junio 2015 el 11.21% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 88.79% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JUNIO 2015

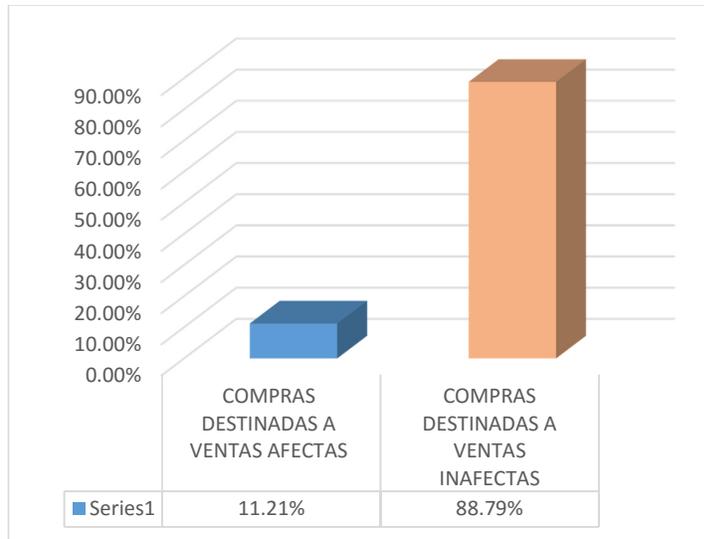


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JULIO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.34,873.00	17.72%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.161,902.00	82.28%
TOTALES	S/.196,775.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de julio 2015 el 17.72% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 82.28% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS JULIO 2015

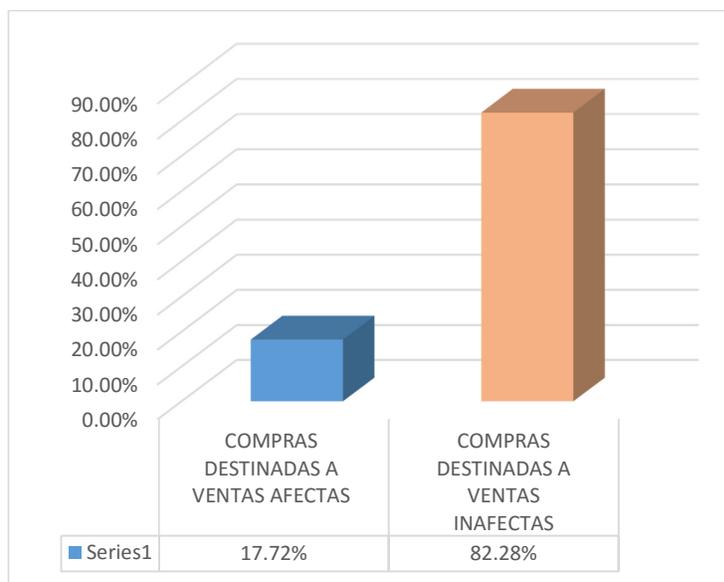


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS AGOSTO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.117,652.00	37.45%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.196,525.00	62.55%
TOTALES	S/.314,177.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Agosto 2015 el 37.45% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 62.55% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS AGOSTO 2015

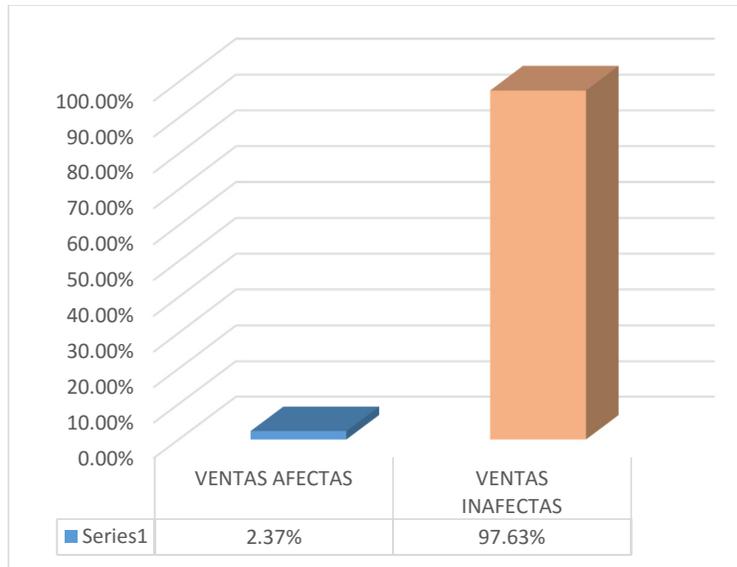


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DEL MES DE SETIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.1,485,082.00	86.29%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.236,007.00	13.71%
TOTALES	S/.1,721,089.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Setiembre 2015 el 86.29% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 13.71% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS SETIEMBRE 2015

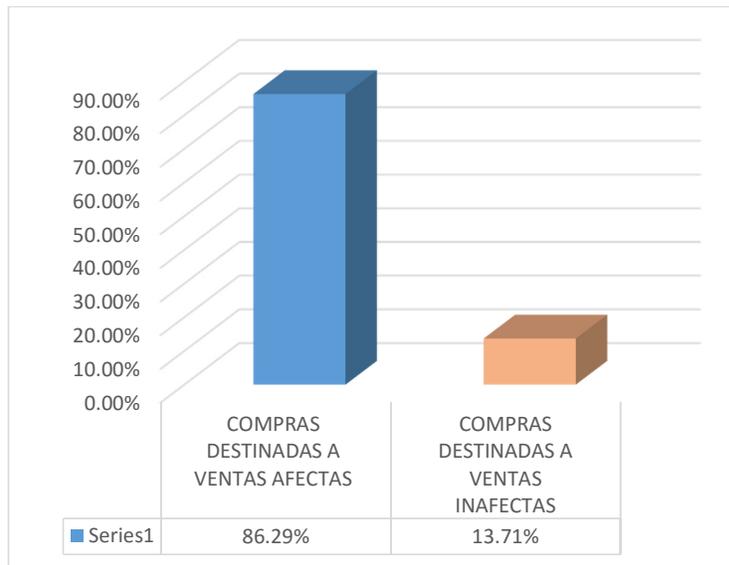


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS OCTUBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.64,442.00	40.63%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.94,159.00	59.37%
TOTALES	S/.158,601.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Octubre 2015 el 40.63% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 59.37% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS OCTUBRE 2015

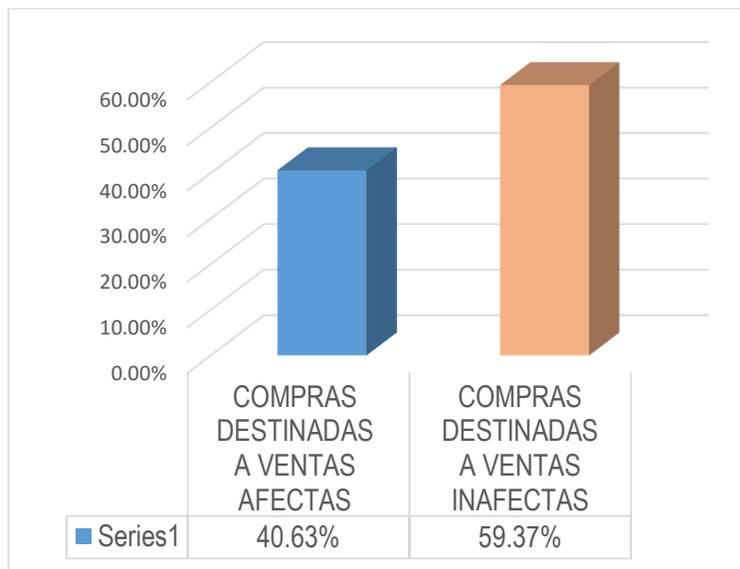


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS NOVIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.65,514.00	48.43%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.69,767.00	51.57%
TOTALES	S/.135,281.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Noviembre 2015 el 48.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 51.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE COMPRAS NOVIEMBRE 2015

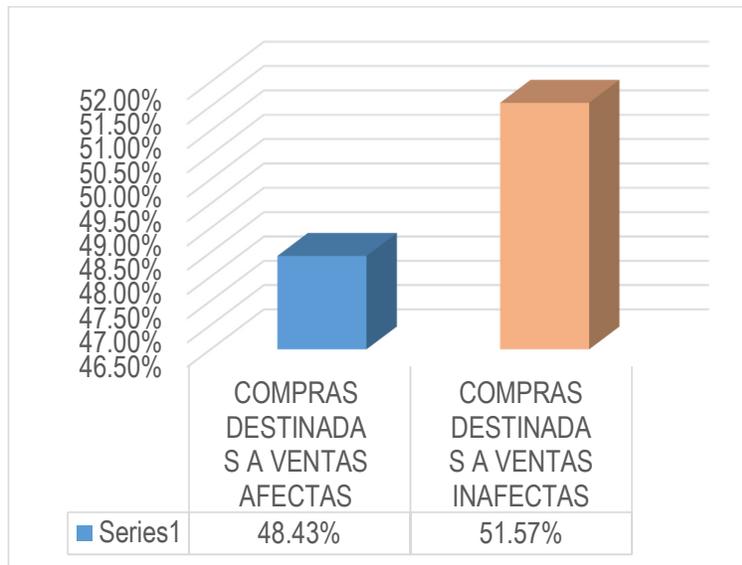


TABLA: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DICIEMBRE 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.42,155.00	32.85%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.86,155.00	67.15%
TOTALES	S/.128,310.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el mes de Diciembre 2015 el 32.85% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 67.15% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION : CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DICIEMBRE 2015

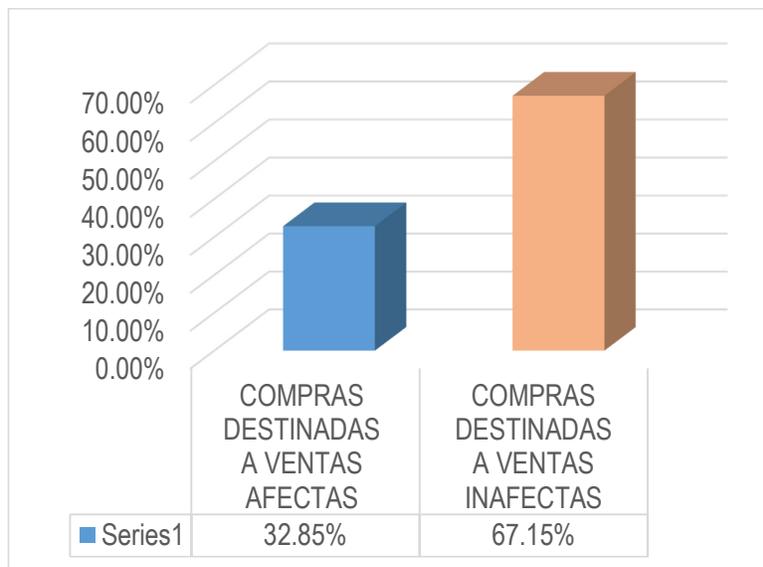


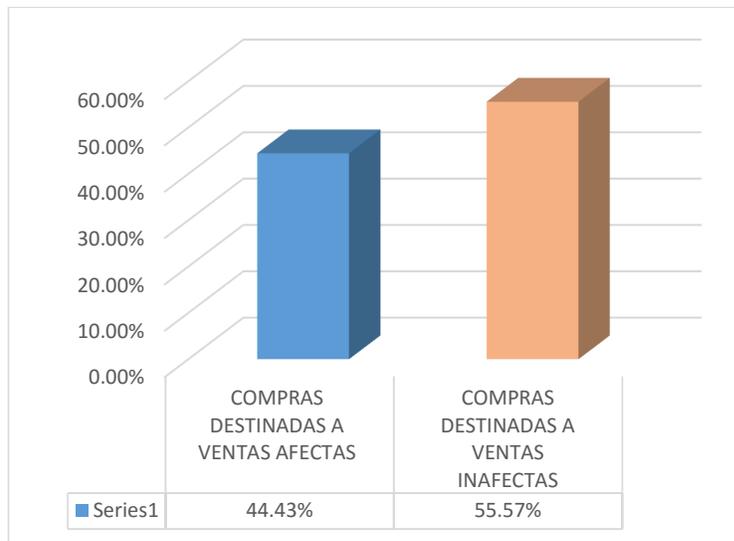
TABLA : CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ANUALES PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS AFECTAS	S/.2,835,128.00	44.43%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS INAFECTAS	S/.3,545,636.00	55.57%
TOTALES	S/.6,380,764.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en las compras anuales del 2015 el 44.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 55.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS ANUALES PERIODO 2015



PARA OBSERVAR EL EFECTO DE LA INAFECTACIÓN EN LA VENTA DE TERRENOS HEMOS REALIZADO POSIBLES ESCENARIOS QUE GRAFICAN LAS SITUACIONES CREADAS DE ACUERDO A LA CASUÍSTICA:

TABLA: ESCENARIO N° 01 SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015

MES	SUPUESTO DE OPERACIONES AFECTAS	IGV SUPUESTO	MONTO DECLARADO - OPERACIONES AFECTAS - 2015	IGV DECLARADO
ENERO	S/.1,448,245.00	S/.260,684.10	S/.23,377.00	S/.4,208.00
FEBRERO	S/.1,375,588.00	S/.247,605.84	S/.48,072.00	S/.8,653.00
MARZO	S/.1,305,560.00	S/.235,000.80	S/.65,315.00	S/.11,757.00
ABRIL	S/.1,060,846.00	S/.190,952.28	S/.40,330.00	S/.7,259.00
MAYO	S/.1,135,420.00	S/.204,375.60	S/.42,037.00	S/.7,567.00
JUNIO	S/.984,764.00	S/.177,257.52	S/.17,293.00	S/.3,113.00
JULIO	S/.1,238,435.00	S/.222,918.30	S/.61,144.00	S/.11,066.00
AGOSTO	S/.1,429,182.00	S/.257,252.76	S/.34,706.00	S/.6,247.00
SETIEMBRE	S/.1,170,321.00	S/.210,657.78	S/.46,097.00	S/.8,297.00
OCTUBRE	S/.1,045,462.00	S/.188,183.16	S/.43,837.00	S/.7,891.00
NOVIEMBRE	S/.671,998.00	S/.120,959.64	S/.73,561.00	S/.13,241.00
DICIEMBRE	S/.687,064.00	S/.123,671.52	S/.48,085.00	S/.8,655.00
	S/.13,552,885.00	S/.2,439,519.30	S/.543,854.00	S/.97,954.00

Fuente: Elaboración Propia

TABLA: ESCENARIO N°01 SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
VENTAS AFECTAS AL IGV	S/.14,096,739.00	100.00%
VENTAS INAFECTAS AL IGV	0	
TOTAL	S/.14,096,739.00	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el escenario N° 01 – supuesto de ingresos afectos al impuesto general a las ventas periodo 2015 el 100% de las ventas estaría afectas al IGV.

ILUSTRACION: ESCENARIO N° 01 - SUPUESTO DE INGRESOS AFECTOS AL IGV PERIODO 2015

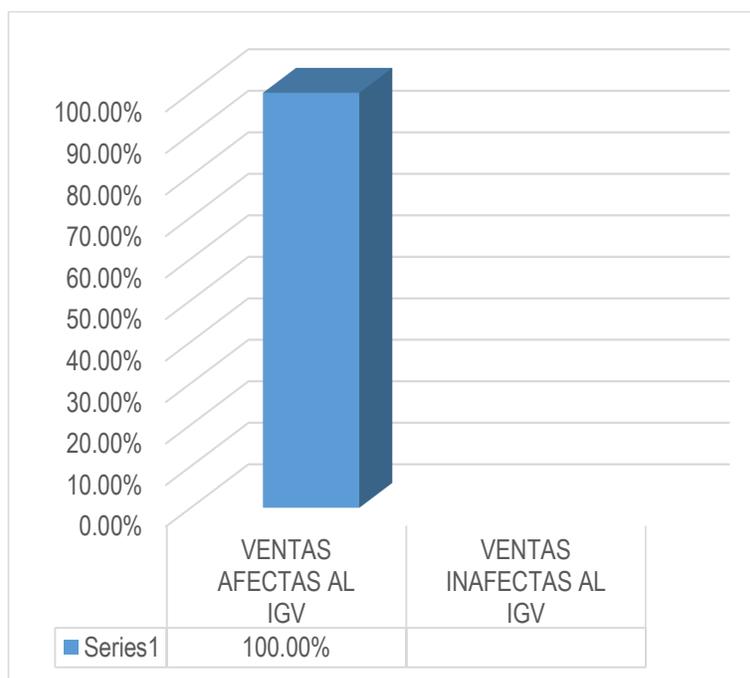


TABLA: ESCENARIO N° 02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS MENSUAL PERIODO 2015

MES	MONTOS PERIODO 2015		MES	SUPUESTA AFECTACIÓN PERIODO 2015	
	IGV DE OPERACIONES AFECTAS 2015	IGV DE OPERACIONES INAFECTAS 2015		IGV DE OPERACIONES AFECTAS 2015	IGV - SUPUESTA AFECTACION 2015 (OPER. INAFECTAS)
ENERO	S/.4,208.00	S/.0.00	ENERO	S/.4,208.00	S/.260,684.10
FEBRERO	S/.8,653.00	S/.0.00	FEBRERO	S/.8,653.00	S/.247,605.84
MARZO	S/.11,757.00	S/.0.00	MARZO	S/.11,757.00	S/.235,000.80
ABRIL	S/.7,259.00	S/.0.00	ABRIL	S/.7,259.00	S/.190,952.28
MAYO	S/.7,567.00	S/.0.00	MAYO	S/.7,567.00	S/.204,375.60
JUNIO	S/.3,113.00	S/.0.00	JUNIO	S/.3,113.00	S/.177,257.52
JULIO	S/.11,066.00	S/.0.00	JULIO	S/.11,066.00	S/.222,918.30
AGOSTO	S/.6,247.00	S/.0.00	AGOSTO	S/.6,247.00	S/.257,252.76
SETIEMBRE	S/.8,297.00	S/.0.00	SETIEMBRE	S/.8,297.00	S/.210,657.78
OCTUBRE	S/.7,891.00	S/.0.00	OCTUBRE	S/.7,891.00	S/.188,183.16
NOVIEMBRE	S/.13,241.00	S/.0.00	NOVIEMBRE	S/.13,241.00	S/.120,959.64
DICIEMBRE	S/.8,655.00	S/.0.00	DICIEMBRE	S/.8,655.00	S/.123,671.52
TOTALES	S/.97,954.00	S/.0.00	TOTALES	S/.97,954.00	S/.2,439,519.30

FUENTE: Declaracion Mensual PDT 621 IGV - Renta Mensual

Fuente: Elaboracion Propia

TABLA: ESCENARIO N°02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
IGV OPERACIONES 2015	S/.97,954.00	3.86%
ESCENARIO IGV OPERACIONES 2015	S/.2,439,519.30	96.14%
TOTAL	S/.2,537,473.30	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el escenario N° 02 – supuesto de impuesto general a las ventas periodo 2015 el IGV de las operaciones 2015 declaradas abarca el 3.86% en el supuesto escenario de operaciones afectas 2015 el 96.14% abarcaría la supuesta afectación del IGV a declarar.

ILUSTRACION: ESCENARIO N°02 SUPUESTO DE IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS PERIODO 2015

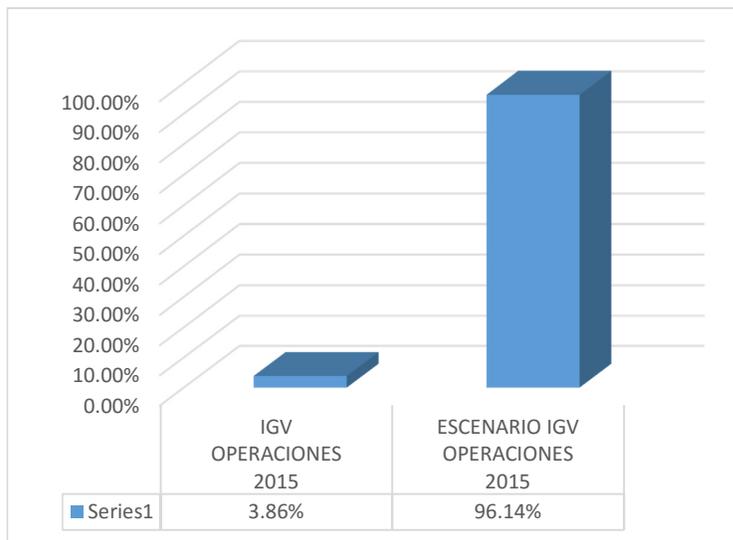


TABLA: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015

MES	UNIDADES APROX.	VALOR DE VENTA APROX	IGV	PRECIO DE VENTA
ENERO	144	S/. 10,057.26	S/. -	S/. 10,057.26
FEBRERO	137	S/. 10,040.79	S/. -	S/. 10,040.79
MARZO	130	S/. 10,042.77	S/. -	S/. 10,042.77
ABRIL	106	S/. 10,007.98	S/. -	S/. 10,007.98
MAYO	113	S/. 10,047.96	S/. -	S/. 10,047.96
JUNIO	98	S/. 10,048.61	S/. -	S/. 10,048.61
JULIO	123	S/. 10,068.58	S/. -	S/. 10,068.58
AGOSTO	142	S/. 10,064.66	S/. -	S/. 10,064.66
SETIEMBRE	117	S/. 10,002.74	S/. -	S/. 10,002.74
OCTUBRE	104	S/. 10,052.52	S/. -	S/. 10,052.52
NOVIEMBRE	67	S/. 10,029.82	S/. -	S/. 10,029.82
DICIEMBRE	68	S/. 10,103.88	S/. -	S/. 10,103.88
	1349	PRECIO PROMEDIO ANUAL		S/. 10,047.30

Fuente: Elaboración propia

TABLA: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IG V (INAFECTO) AÑO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
PRECIO DE VENTA	S/. 10,047.30	100.00%
IGV	S/. -	0.00%
TOTAL PROMEDIO ANUAL	S/.10,047.30	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el escenario N° 03 – determinación del precio de venta por terreno sin inclusión del IG V (INAFECTO) año 2015, el 100% corresponde al precio de venta no estando incluido el valor del impuesto general a las ventas.

ILUSTRACION: ESCENARIO N° 03 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IG V (INAFECTO) AÑO 2015

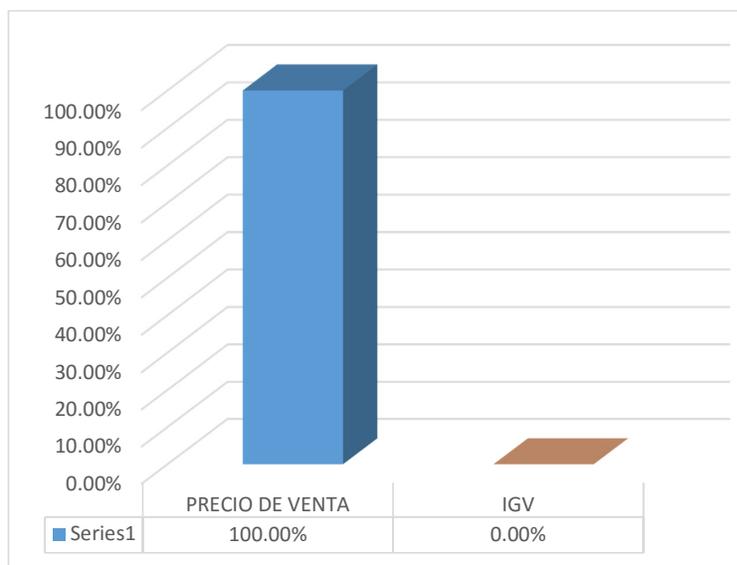


TABLA: ESCENARIO N°03-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO SIN INCLUSION DEL IGV (INAFECTO) AÑO 2015

MES	UNIDADES APROX.	VALOR DE VENTA POR TERRENO APROX	VALOR DE VENTA MENSUAL 2015	IGV	VALOR DE VENTA MENSUAL 2015
ENERO	144	S/. 10,057.26	S/. 1,448,245.00	-	S/. 1,448,245.00
FEBRERO	137	S/. 10,040.79	S/. 1,375,588.00	-	S/. 1,375,588.00
MARZO	130	S/. 10,042.77	S/. 1,305,560.00	-	S/. 1,305,560.00
ABRIL	106	S/. 10,007.98	S/. 1,060,846.00	-	S/. 1,060,846.00
MAYO	113	S/. 10,047.96	S/. 1,135,420.00	-	S/. 1,135,420.00
JUNIO	98	S/. 10,048.61	S/. 984,764.00	-	S/. 984,764.00
JULIO	123	S/. 10,068.58	S/. 1,238,435.00	-	S/. 1,238,435.00
AGOSTO	142	S/. 10,064.66	S/. 1,429,182.00	-	S/. 1,429,182.00
SETIEMBRE	117	S/. 10,002.74	S/. 1,170,321.00	-	S/. 1,170,321.00
OCTUBRE	104	S/. 10,052.52	S/. 1,045,462.00	-	S/. 1,045,462.00
NOVIEMBRE	67	S/. 10,029.82	S/. 671,998.00	-	S/. 671,998.00
DICIEMBRE	68	S/. 10,103.88	S/. 687,064.00	-	S/. 687,064.00
TOTALES	1349	S/. 10,047.30	S/. 13,552,885.00	-	S/. 13,552,885.00

Fuente: Elaboración propia

TABLA: ESCENARIO N°04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

VALOR DE VENTA APROX	CONSUMIDOR	
	IGV	PRECIO DE VENTA APROX
S/. 10,057.26	S/. 1,810.31	S/. 11,867.56
S/. 10,040.79	S/. 1,807.34	S/. 11,848.13
S/. 10,042.77	S/. 1,807.70	S/. 11,850.47
S/. 10,007.98	S/. 1,801.44	S/. 11,809.42
S/. 10,047.96	S/. 1,808.63	S/. 11,856.60
S/. 10,048.61	S/. 1,808.75	S/. 11,857.36
S/. 10,068.58	S/. 1,812.34	S/. 11,880.92
S/. 10,064.66	S/. 1,811.64	S/. 11,876.30
S/. 10,002.74	S/. 1,800.49	S/. 11,803.24
S/. 10,052.52	S/. 1,809.45	S/. 11,861.97
S/. 10,029.82	S/. 1,805.37	S/. 11,835.19
S/. 10,103.88	S/. 1,818.70	S/. 11,922.58
S/. 10,047.30	S/. 1,808.51	S/. 11,855.81

Fuente: Elaboración Propia

TABLA: ESCENARIO N° 04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

DESCRIPCION	MONTO	%
PRECIO DE VENTA	S/. 10,047.30	82.00%
IGV	S/. 1,808.51	18.00%
TOTAL PROMEDIO ANUAL	S/.11,855.81	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el escenario N° 04 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el consumidor el precio de venta representa el 82% y el IGV asumido por el consumidor representa el 18%.

ILUSTRACION : ESCENARIO N°04 DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

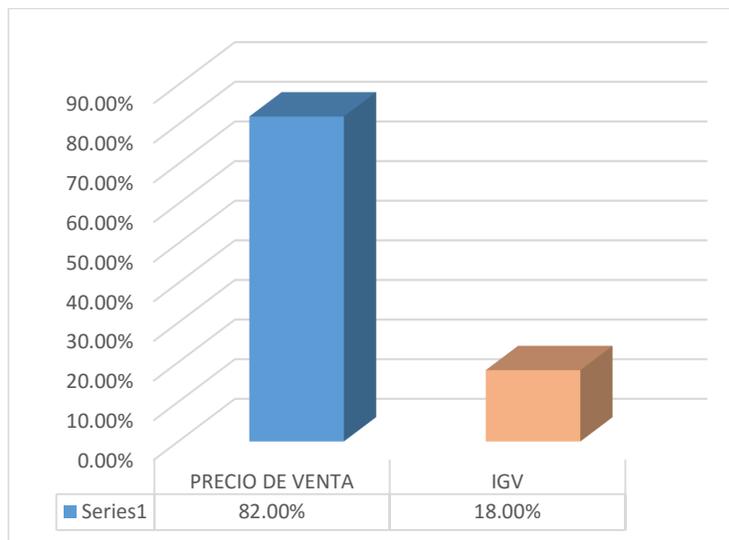


TABLA: ESCENARIO N° 04-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA ANUAL CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR EL CONSUMIDOR

MES	VALOR DE VENTA APROX (VENTAS 2015)	IGV ASUMIDO POR LOS CONSUMIDORES	VENTAS MENSUALES APROXIMADAMENTE
ENERO	S/. 1,448,245.00	S/.260,684.10	S/.1,708,929.10
FEBRERO	S/. 1,375,588.00	S/.247,605.84	S/.1,623,193.84
MARZO	S/. 1,305,560.00	S/.235,000.80	S/.1,540,560.80
ABRIL	S/. 1,060,846.00	S/.190,952.28	S/.1,251,798.28
MAYO	S/. 1,135,420.00	S/.204,375.60	S/.1,339,795.60
JUNIO	S/. 984,764.00	S/.177,257.52	S/.1,162,021.52
JULIO	S/. 1,238,435.00	S/.222,918.30	S/.1,461,353.30
AGOSTO	S/. 1,429,182.00	S/.257,252.76	S/.1,686,434.76
SETIEMBRE	S/. 1,170,321.00	S/.210,657.78	S/.1,380,978.78
OCTUBRE	S/. 1,045,462.00	S/.188,183.16	S/.1,233,645.16
NOVIEMBRE	S/. 671,998.00	S/.120,959.64	S/.792,957.64
DICIEMBRE	S/. 687,064.00	S/.123,671.52	S/.810,735.52
TOTALES	S/. 13,552,885.00	S/. 2,439,519.30	S/. 15,992,404.30

Fuente: Elaboración Propia

TABLA: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA

MES	VALOR DE VENTA APROX	EMPRESA	
		IGV	PRECIO DE VENTA APROX
ENERO	S/. 8,523.10	S/.1,534.16	S/. 10,057.26
FEBRERO	S/. 8,509.14	S/.1,531.65	S/. 10,040.79
MARZO	S/. 8,510.82	S/.1,531.95	S/. 10,042.77
ABRIL	S/. 8,481.34	S/.1,526.64	S/. 10,007.98
MAYO	S/. 8,515.22	S/.1,532.74	S/. 10,047.96
JUNIO	S/. 8,515.77	S/.1,532.84	S/. 10,048.61
JULIO	S/. 8,532.69	S/.1,535.88	S/. 10,068.58
AGOSTO	S/. 8,529.37	S/.1,535.29	S/. 10,064.66
SETIEMBRE	S/. 8,476.90	S/.1,525.84	S/. 10,002.74
OCTUBRE	S/. 8,519.08	S/.1,533.44	S/. 10,052.52
NOVIEMBRE	S/. 8,499.85	S/.1,529.97	S/. 10,029.82
DICIEMBRE	S/. 8,499.85	S/.1,529.97	S/. 10,103.88
TOTALES PROMEDIO	S/. 8,509.43	S/. 1,531.70	S/. 10,047.30

Fuente: Elaboración propia.

TABLA: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV ASUMIDO POR LA EMPRESA

DESCRIPCION		MONTO	%
PRECIO DE VENTA		S/. 8,514.66	82.00%
IGV		S/. 1,532.64	18.00%
TOTAL PROMEDIO ANUAL		S/.10,047.30	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en el escenario N° 05 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el la empresa el precio de venta representa el 82% y el IGV asumido por la empresa representa el 18%, es decir en el precio de venta está incluido el impuesto general a las ventas.

ILUSTRACION: ESCENARIO N° 05 - DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA POR TERRENO CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA

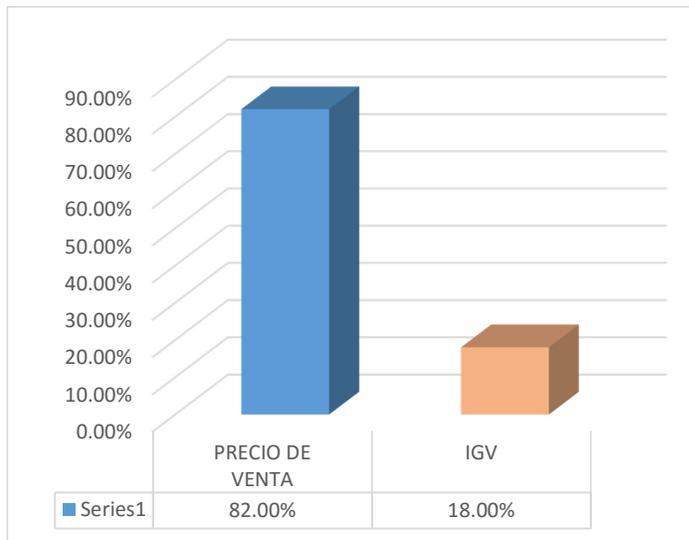


TABLA: ESCENARIO 05-A DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA ANUAL CON EL SUPUESTO DE INCLUSION DEL IGV - ASUMIDO POR LA EMPRESA.

MES	VALOR DE VENTA APROX	EMPRESA IGV	PRECIO DE VENTA APROX
ENERO	S/. 1,227,326.27	S/.220,918.73	S/. 1,448,245.00
FEBRERO	S/. 1,165,752.54	S/.209,835.46	S/. 1,375,588.00
MARZO	S/. 1,106,406.78	S/.199,153.22	S/. 1,305,560.00
ABRIL	S/. 899,022.03	S/.161,823.97	S/. 1,060,846.00
MAYO	S/. 962,220.34	S/.173,199.66	S/. 1,135,420.00
JUNIO	S/. 834,545.76	S/.150,218.24	S/. 984,764.00
JULIO	S/. 1,049,521.19	S/.188,913.81	S/. 1,238,435.00
AGOSTO	S/. 1,211,171.19	S/.218,010.81	S/. 1,429,182.00
SETIEMBRE	S/. 991,797.46	S/.178,523.54	S/. 1,170,321.00
OCTUBRE	S/. 885,984.75	S/.159,477.25	S/. 1,045,462.00
NOVIEMBRE	S/. 569,489.83	S/.102,508.17	S/. 671,998.00
DICIEMBRE	S/. 582,257.63	S/.104,806.37	S/. 687,064.00
TOTALES	S/. 11,485,495.76	S/.2,067,389.24	S/. 13,552,885.00

Fuente: Elaboración propia

TABLA: COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015

MES	COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015			
	COMPRAS GRAVADAS		COMPRAS NO GRAVADAS	
	COMPRAS DESTINADAS A VTAS GRAVADAS	IGV DECLARADO	COMPRAS DESTINADAS A VTAS NO GRAVADAS	IGV DE
ENERO	S/.24,104.00	S/.4,339.00	S/.97,542.00	
FEBRERO	S/.854,099.00	S/.153,738.00	S/.354,711.00	
MARZO	S/.18,719.00	S/.3,369.00	S/.225,794.00	
ABRIL	S/.79,726.00	S/.14,351.00	S/.1,560,983.00	
MAYO	S/.21,044.00	S/.3,788.00	S/.242,579.00	
JUNIO	S/.27,718.00	S/.4,989.00	S/.219,512.00	
JULIO	S/.34,873.00	S/.6,277.00	S/.161,902.00	
AGOSTO	S/.117,652.00	S/.21,177.00	S/.196,525.00	
SETIEMBRE	S/.1,485,082.00	S/.267,315.00	S/.236,007.00	
OCTUBRE	S/.64,442.00	S/.11,600.00	S/.94,159.00	
NOVIEMBRE	S/.65,514.00	S/.11,793.00	S/.69,767.00	
DICIEMBRE	S/.42,155.00	S/.0.00	S/.86,155.00	
TOTALES	S/.2,835,128.00	S/.502,736.00	S/.3,545,636.00	

Fuente: PDT 621 IGV – Renta mensual – Libro Diario

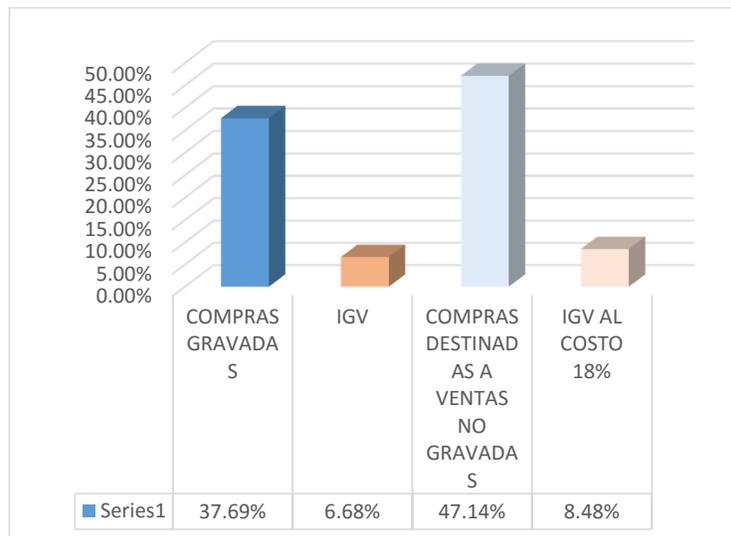
TABLA: PRESENTACION DE LAS COMPRAS DECLARADAS EN EL AÑO 2015

DESCRIPCION	MONTO	%
COMPRAS GRAVADAS	S/.2,835,128.00	37.69%
IGV	S/.502,736.00	6.68%
COMPRAS DESTINADAS A VENTAS NO GRAVADAS	S/.3,545,636.00	47.14%
IGV AL COSTO 18%	S/.638,214.48	8.48%
TOTALES	S/.7,521,714.48	100.00%

Fuente: Tabla

En los resultados de la tabla demuestra que en las compras declaradas en el año 2015 han sido clasificadas: compras gravadas 37.69% impuesto general a las ventas declarado 6.6% compras destinadas a ventas no gravadas 47.14% y el impuesto general a las ventas de las compras destinadas a ventas no gravadas 8.48% ha sido clasificado como costo para la empresa.

ILUSTRACION: CLASIFICACION DE LAS COMPRAS DECLARADAS AÑO 2015



IV. DISCUSION

Esta investigación tuvo como propósito Determinar y describir las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015, se realizó una encuesta a los 03 colaboradores del área contable, y se utilizó una ficha de recolección de datos.

Del análisis realizado se concluyó que la primera venta de inmuebles por parte de las inmobiliarias se encuentra inafecta al Impuesto general a las ventas, y afectas al impuesto a la renta de tercera categoría.

Del análisis se concluyó que las operaciones de la empresa están inafectas por ser su naturaleza venta de terrenos, ya que la primera venta de inmuebles implica la inafectación cuando se tiene la calidad de constructor y no supere las 35 UIT (Hasta el 31 de Diciembre 2015), Basándonos en que la actividad comercial de la empresa es inmobiliaria porque no está inmersa en el ámbito de la construcción la venta de terrenos no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del IGV.

Los pagos a cuenta por venta de terrenos están gravados con el impuesto a la renta ya que la obligación tributaria nace con la emisión del comprobante de pago; así sea con pagos parciales.

De acuerdo con los resultados encontrados en esta investigación se puede decir que:

- La primera venta de inmuebles Si se encuentra afecta al IGV
- La Venta de terrenos Si se encuentra exonerados al IGV
- La venta de terrenos habilitados Si se encuentra exonerada del IGV
- Las Actividades de construcción Si se encuentran afectas al IGV
- La venta de terrenos Si está gravada con el impuesto a la renta.
- La empresa Si emite comprobantes de pago por los anticipos recibidos.
- El IGV por las compras o servicios de las operaciones no gravadas Si es calificado como Costo.

La empresa no aplica prorrata ya que no cumple con las disposiciones formales según la RTF N° 763-5-2003 referente a que solo procede el procedimiento de prorrata en los casos en que

los contribuyentes no puedan realizar la distinción del destino de sus adquisiciones La Actividad Principal de la empresa Si es Inmobiliaria

- La empresa Si pertenece al Régimen General
- La empresa Si tiene el registro contable manual/computarizado
- Las pistas avenidas, universidades, centros comerciales que se pudieran construir en la cercanía de los terrenos Si incrementan el valor de Terreno.
- La empresa no aplica el cálculo de prorrata para e crédito fiscal ya que no podría ser considerada como venta no gravada, al no tratarse de un constructor.
- La empresa tiene identificadas plenamente todas las operaciones de compras destinadas a los ingresos inafectos.
- El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones No gravadas no es considerado como gasto.
- El IGV por las compras o servicios adquiridos de las operaciones o gravadas no es considerado como crédito fiscal.
- La actividad de la empresa No es construcción.
La actividad de la empresa No es Inmobiliaria y Construcción
- La empresa No pertenece al Régimen especial.
- El tipo de Registro contables No es Manual.
- El tipo de registro contable No es computarizado.
- Los terrenos No se deprecian.
- El precio de la venta de terrenos NO incluye IGV

Para llegar a un mejor análisis del tema de investigación se utilizó la ficha de recolección de datos que ayudó a identificar qué porcentaje mensual de los ingresos afectos o inafectos al impuesto general a las ventas y se determinó que en el mes de enero 2015 el 1.59% corresponden ventas afectas y el 98,41 corresponden a ventas inafectas, en el mes de febrero 2015 el 3.38% corresponden

ventas afectas y el 96.62% corresponden a ventas inafectas en el mes de marzo 2015 el 4.76% corresponden ventas afectas y el 95.24% corresponden a ventas inafectas, en el mes de abril 2015 el 3.66% corresponden ventas afectas y el 96.34% corresponden a ventas inafectas, en el mes de mayo 2015 el 3.57% corresponden ventas afectas y el 96.43% corresponden a ventas inafectas, en el mes de junio 2015 el 1.73% corresponden ventas afectas y el 98.27% corresponden a ventas inafectas, en el mes de julio 2015 el 4.70% corresponden ventas afectas y el 95.30% corresponden a ventas inafectas, en el mes de Agosto 2015 el 2.37% corresponden ventas afectas y el 97.63% corresponden a ventas inafectas, en el mes de setiembre 2015 el 2.37% corresponden ventas afectas y el 97.63% corresponden a ventas inafectas, en el mes de octubre 2015 el 4.02% corresponden ventas afectas y el 95.8% corresponden a ventas inafectas, en el mes de Noviembre 2015 el 9,87% corresponden ventas afectas y el 90.13% corresponden a ventas inafectas, en el mes de Diciembre 2015 el 6.54% corresponden ventas afectas y el 93.46% corresponden a ventas inafectas, para un mejor grafico se realizó una tabla anual de las ventas anuales del periodo 2015 el 3.86% corresponden ventas afectas y el 96.14% corresponden a ventas inafectas.

Luego se ha determinado que en el mes de enero 2015 el 19.81% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 80.19% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, en el mes de febrero 2015 el 70.66% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 29.34% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, en el mes de marzo 2015 el 79.09% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 20.91% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de abril 2015 el 4.86% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 95.14% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de mayo 2015 el 7.98% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 92.02% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Junio 2015 el 11.21% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 88.79% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de julio 2015 el 17.72%

corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 82.28%% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Agosto 2015 el 37.45% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 62.55%% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Setiembre 2015 el 86.29% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 13.71%% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Octubre 2015 el 40.63% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 59.37% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el mes de Noviembre 2015 el 48.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 51.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, en el mes de Diciembre 2015 el 32.85% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 67.15% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas, que en el en las compras anuales del 2015 el 44.43% corresponden a compras destinadas a ventas afectas y el 55.57% corresponden a compras destinadas a ventas inafectas.

Para observar el efecto de la inafectación en la venta de terrenos hemos realizado posibles escenarios que grafican las situaciones creadas a partir de los datos extraídos de las fichas de recolección de datos simulando escenario graficados que concluye que en el escenario N° 01 – supuesto de ingresos afectos al impuesto general a las ventas periodo 2015 el 100% de las ventas estaría afectas al IGV, En el escenario N° 02 – supuesto de impuesto general a las ventas periodo 2015 el IGV de las operaciones 2015 declaradas abarca el 3.86% en el supuesto escenario de operaciones afectas 2015 el 96.14% abarcaría la supuesta afectación del IGV a declarar, en el escenario N° 03 – determinación del precio de venta por terreno sin inclusión del IGV (INAFECTO) año 2015, el 100% corresponde al precio de venta no estando incluido el valor del impuesto general a las ventas de esto se desprende quien estaría obligado a asumir el costo del impuesto general a las ventas con el escenario N° 04 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el consumidor el precio de venta representa el 82% y el IGV asumido por el consumidor representa el 18%, en el escenario N° 05 – determinación del precio de venta por terreno con el supuesto de inclusión del IGV asumido por el la empresa el precio de venta representa el

82% y el IGV asumido por la empresa representa el 18%, es decir en el precio de venta está incluido el impuesto general a las ventas y esto generaría una pérdida que se reflejaría en el resultado operativo de la empresa.

De la ficha de recolección de datos también se extrajo en las compras declaradas en el año 2015 han sido clasificadas: compras gravadas 37.69% impuesto general a las ventas declarado 6.6% compras destinadas a ventas no gravadas 47.14% y el impuesto general a las ventas de las compras destinadas a ventas no gravadas 8.48% ha sido clasificado como costo para la empresa, esto se desprende del cuestionario aplicado en el cual manifiestan que no utilizan la prorrata para el cálculo del crédito fiscal ya que tiene identificado plenamente las operaciones destinadas a ingresos inafectos.

Las limitaciones que tuvo esta investigación fue la disponibilidad del personal para desarrollar el cuestionario, ya que en la empresa hay personal a tiempo parcial, y los documentos contables y anexos no fueron facilitados a tiempo.

De los resultados obtenidos se corrobora con los anexos de los informes de SUNAT, en los cuales detalla que la venta de terrenos no se encuentra dentro del ámbito de aplicación del impuesto general a las ventas

Es necesario señalar que los resultados de esta investigación incluyen posibles escenarios que han sido utilizados para poder llegar a un posible efecto en cualquiera de las circunstancias descritas y contrastar las posibles hipótesis siendo aceptado todos los supuestos, lo que ha permitido darle mayor validez a los resultados y a la vez ha permitido establecer adecuadamente las conclusiones y recomendaciones.

V. CONCLUSIONES

- 1) La empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC ha desarrollado actividades comerciales por la venta de terrenos, actividad que se encuentra inmersa dentro del Marco jurídico de la Ley del Impuesto a la Renta y su reglamento, Ley del impuesto general a las ventas y su reglamento, reglamento de comprobantes de pago; dicha normatividad ha sido aplicada de manera razonable por la empresa.

- 2) La empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC en el periodo de análisis ha desarrollado como actividad principal la venta de terrenos que representan el 96% de los ingresos inafectos al impuesto general a las ventas y gravados al impuesto a la renta de tercera categoría, por otro lado el 4% de los ingresos totales anuales son de actividades que están gravadas a dichos tributos. Teniendo el sistema de emisión de comprobantes de pago manual.
 - a. El efecto tributario en la venta de terrenos enfocado al impuesto general a las ventas se describe que: el 44.43% son compras destinadas a operaciones gravadas con el impuesto general a las ventas y el 55.57% son compras destinadas a ventas inafectas, es decir el 55.57% de las compras anuales el Impuesto general a las ventas no es utilizado como crédito fiscal ya que para el caso específico de la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC resulta inaplicable la prorrata del Impuesto general a las ventas en razón de que tiene plenamente identificadas las operaciones inafectas a dicho tributo, al respecto existe abundante jurisprudencia de observancia obligatoria. El impuesto general a las ventas de las compras destinadas a inafectas es aplicable al costo de la empresa que representa el 8.48% de las compras anuales.

- b. La inafectación del impuesto General a las Ventas 18% a los terrenos tiene como efecto positivo la disminución del valor económico que desembolsa el usuario final para la obtención del terreno, si la empresa asumiera el costo del Impuesto general a las ventas perjudicaría a la institución en su resultado operativo, conforme se aprecia en el escenario graficado
- 3) Se ha propuesto un Manual de procedimientos el cual incluye formatos para aplicar en el área contable para el proceso de compras y ventas que ayudarán a identificar las operaciones afectas e inafectas y la clasificación del Impuesto general a las ventas.

ANEXOS

ANEXO 01 MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO:

“CARACTERIZACION EN LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES Y SU EFECTO TRIBUTARIO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC PIURA 2015”

PROBLEMA	OBETIVOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS	HIPOTESIS	METODOLOGIA
¿Cuáles son las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora el Ángel SAC del periodo 2015?	Determinar y analizar las características en la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015.	<p>Describir el Marco Tributario con respecto a la primera venta de inmuebles.</p> <p>Detallar las operaciones de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario de la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC</p> <p>Diseñar un Manual de procedimiento Contable Implementando formatos de trabajo que ayuden a identificar el Las operaciones afectas e inafectas al IGV y el destino del IGV de las</p>	Las primera venta de inmuebles tienen un efecto tributario positivo en la Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, periodo 2015.	<p>AMBITO DE ESTUDIO Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC Del Distrito de Piura del periodo 2015.</p> <p>TIPO DE INVESTIGACION Descriptivo - Correlacional</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACION Experimental.</p> <p>METODO DE INVESTIGACION Método descriptivo - Correlacional</p> <p>DISEÑO DE INVESTIGACION Transversal.</p> <p>POBLACION, MUESTRA, MUESTREO La Población muestral está compuesta por 03 trabajadores del área de contabilidad</p>

		compras al gasto o costo.		de dicha empresa. TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS Se utilizará como técnica el cuestionario y como instrumento la ficha de recolección de datos y será aplicada al personal del área de contabilidad. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS Los datos se recolectarán de la muestra deseada, la cual cumple con las características de interés del investigador. Aplicándose el instrumento de evaluación. TECNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANALISIS DE DATOS Técnica de tabulación.
--	--	------------------------------	--	---

Fuente: Elaboración Propia.



FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS
ANEXO 02 CUESTIONARIO

El presente trabajo de investigación tiene por finalidad conocer la Caracterización de la primera venta de inmuebles y su efecto tributario en la empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, en el año 2015, el presente trabajo estará a cargo de Lorena Del Pilar Tume Moscol. La opinión que usted ofrezca será muy importante y valiosa para el cumplimiento de la investigación.

INSTRUCCIONES: A continuación se le planteará un conjunto de preguntas, para ello le pedimos marque con un aspa la respuesta que crea que es la correcta, agradeciendo de antemano el tiempo y la atención brindada.

1. ¿La Primera venta de inmuebles realizada por el constructor se encuentra afecta al IGV?
SI () NO ()
2. ¿La venta de terrenos se encuentra exonerada del IGV?
SI () NO ()
3. ¿La venta de terrenos habilitados se encuentra exonerada del IGV?
SI () NO ()
4. ¿Las actividades de construcción se encuentra afectas al IGV?
SI () NO ()
5. ¿La venta de terrenos está gravada con el impuesto a la renta?
SI () NO ()
6. ¿Otorga comprobantes de pago por anticipos recibidos?
SI () NO ()
7. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos a Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC es calificado como Costo?
SI () NO ()

8. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos a Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC es calificado como gasto?
- SI () NO ()
9. ¿El IGV por las compras o servicios adquiridos a Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC es calificado como Crédito fiscal?
- SI () NO ()
10. ¿La Actividad principal de la empresa es Construcción?
- SI () NO ()
11. ¿La Actividad principal de la empresa es Inmobiliaria?
- SI () NO ()
12. ¿La Actividad principal de la empresa es Inmobiliaria y Construcción?
- SI () NO ()
13. ¿La empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC pertenece al régimen general?
- SI () NO ()
14. ¿La empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC pertenece al régimen Especial?
- SI () NO ()
15. ¿La Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC el tipo de registro contable que lleva es manual?
- SI () NO ()
16. ¿La Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC el tipo de registro contable que lleva es Computarizado?
- SI () NO ()
17. ¿En Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC la emisión de comprobantes de pago es manual?
- SI () NO ()

18. ¿Los Terrenos se deprecian?

SI ()

NO ()

19. ¿Las Pistas, avenidas, universidades, centros comerciales que se pudieran construir en la cercanía de los terrenos en venta incrementan el valor del terreno?

SI ()

NO ()

20. ¿Los precios de los terrenos incluyen IGV?

SI ()

NO ()

21. ¿Utiliza el método de la Prorrata para el cálculo del crédito fiscal)

SI ()

NO ()

22. De ser SI su respuesta precedente ¿tiene identificadas plenamente las operaciones de compra relacionadas con las ventas inafectas?

SI ()

NO ()

ANEXO 03 FICHA DE RECOLECCION DE DATOS

**EMPRESA : INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL
SAC**

MES	VENTAS INAFECTAS		VENTAS GRAVADAS	
	MONTO DECLARADO	IGV DECLARADO	MONTO DECLARADO	IGV DECLARADO
ENERO				
FEBRERO				
MARZO				
ABRIL				
MAYO				
JUNIO				
JULIO				
AGOSTO				
SETIEMBRE				
OCTUBRE				
NOVIEMBRE				
DICIEMBRE				
	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00

ANEXO 04 FICHA DE RECOLECCION DE DATOS - COMPRAS

MES	COMPRAS GRAVADAS		COMPRAS NO GRAVADAS	
	COMPRAS DESTINADAS A VTAS GRAVADAS	IGV DECLARADO	COMPRAS DESTINADAS A VTAS NO GRAVADAS	IGV DECLARADO
ENERO				
FEBRERO				
MARZO				
ABRIL				
MAYO				
JUNIO				
JULIO				
AGOSTO				
SETIEMBRE				
OCTUBRE				
NOVIEMBRE				
DICIEMBRE				
TOTALES	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00	S/.0.00

ANEXO 05 INFORME N° 044-2001-SUNAT/K00000

Mendoza (2001) Intendente Nacional Jurídico Informe N° 044-2001-SUNAT/K00000, Materia , Lima – Perú Marzo (2010)

SUMILLA: La primera venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV.

MATERIA:

Impuesto General a las Ventas (IGV) – venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana.

Se consulta si procede el pago del IGV en la venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana, realizadas por personas naturales y jurídicas ⁽¹⁾.

BASE LEGAL:

- Ley del IGV y del Impuesto Selectivo al Consumo (ISC) - Decreto Legislativo N° 775, vigente del 01.01.1994 al 23.04.1996.⁽²⁾

- Decreto Supremo N° 29-94-EF - Reglamento de la Ley del IGV, cuyo Título I fuera sustituido por el Decreto Supremo N° 136-96-EF, modificado por el Decreto Supremo N° 064-2000-EF y Decreto Supremo N° 150-2000-EF (en adelante "Reglamento de la Ley del IGV").

- Nuevo Texto de la Ley del IGV y del ISC - Decreto Legislativo N° 821, vigente a partir del 24.04.1996.⁽²⁾

- Texto Único Ordenado de la Ley del IGV y del ISC, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF (en adelante "TUO de la Ley del IGV").

- Decreto Supremo N° 088-96-EF.

- Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción aprobado por el Decreto Supremo N° 004-80-VC (en adelante "Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción").

ANÁLISIS:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del TUO de la Ley del IGV, dicho Impuesto grava, entre otras operaciones, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

2. Por su parte, el inciso d) del artículo 13° del citado TUO de la Ley del IGV. Señala que en la venta de inmuebles, la base imponible está constituida por el ingreso percibido, con exclusión del correspondiente al valor del terreno.

Asimismo, el numeral 9 del artículo 5° del Reglamento de la del IGV establece que para determinar la base imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, se excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno.

3. Ahora bien, a fin de determinar si se encuentra gravada con el IGV la venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana, es necesario realizar un análisis histórico de las normas que regularon la afectación a la primera venta de inmuebles que efectúan los constructores de los mismos.

En este aspecto, cabe recordar que la Ley del IGV regulada por el Decreto Legislativo N° 775, indicaba que dicho Impuesto gravaba, entre otras operaciones, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos. Asimismo, su Tercera Disposición Transitoria estableció que la afectación a la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos sólo era aplicable a la primera venta del inmueble cuya construcción se haya iniciado a partir del 10 de agosto de 1991.

Por su parte, la Novena Disposición Final y Transitoria del Decreto Supremo N° 29-94-EF, señala que para determinar el inicio de la construcción a que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del Decreto Legislativo N° 775, se considerará la fecha del

otorgamiento de la Licencia de Construcción, salvo que el contribuyente acredite fehacientemente otra fecha distinta ⁽³⁾.

En este sentido, se puede afirmar que el legislador -de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 29-94-EF- ha previsto que el documento que normalmente acredita el inicio de la construcción del inmueble -y por ende si la venta del mismo efectuada por su constructor puede ser considerada como operación afecta-, es la Licencia de Construcción; por consiguiente resulta de suma importancia conocer qué operaciones requerían la obtención de dicha Licencia a la fecha de emisión del citado dispositivo.

4. Así, tenemos que el artículo 1.01 del Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción indicó que se entiende por Licencia de Construcción, la autorización que otorgan los Consejos Municipales, por un plazo de 36 meses para llevar a cabo obras de edificación, ampliación, remodelación, refacción y demolición; siendo de observancia obligatoria para el propietario y el constructor.

En el referido Reglamento se señala que se entiende por edificación, la acción y efecto de ejecutar una obra para ser ocupada por el hombre o para que realice sus actividades, en terrenos habilitados, en proceso de habilitación; y, las que se realicen en áreas fuera de las zonas de expansión urbana o rurales, para los fines de vivienda o complementarios, siempre que se sujeten a dicho Reglamento.

Como se puede apreciar, la Licencia de Construcción no se otorgaba a los casos de habilitación de terrenos ⁽⁴⁾.

5. De las normas antes citadas puede apreciarse que las mismas han establecido un tratamiento diferenciado entre la venta del terreno y la edificación. Asimismo, del análisis efectuado a las mismas, se puede afirmar que la primera venta de terrenos donde se han realizado trabajos u obras de habilitación urbana se encuentra fuera del campo de aplicación del IGV.

A mayor fundamento, debe tenerse en consideración que en el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento de la Ley del IGV, el legislador ha asimilado el término "construcción" al

de "edificación". En efecto, en dicho numeral se establece que siempre se encontrará gravada con el Impuesto, la transferencia de inmuebles que hubieran sido mandados a edificar o edificados, total o parcialmente, para efecto de su enajenación.

CONCLUSIÓN:

La primera venta de terrenos en los que se han efectuado obras de habilitación urbana no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV.

(1) Se parte de la premisa que no se trata de un terreno cercado.

(2) La vigencia de la norma que se indica es respecto del Título I.

(3) Cabe destacar que en este mismo sentido, el Decreto Supremo N° 088-96-EF precisó que la afectación a la primera venta de inmuebles, es aplicable respecto de aquellos bienes cuya construcción se haya iniciado a partir del 10 de agosto de 1991, tal como lo contemplaba la Tercera Disposición Transitoria del Decreto Legislativo N° 775.

(4) Es preciso mencionar que el citado Reglamento fue posteriormente derogado por el Decreto Supremo N° 25-94-MTC, el cual aprobó el Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción, Control y Conformidad de Obra, el cual a su vez fuera derogado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, norma que aprueba el Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

De acuerdo al Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 25-94-MTC, la Licencia de Construcción es la autorización otorgada por las Municipalidades para la ejecución de obras de construcción, estando obligadas a obtenerla las personas que ejecuten obras de edificación, ampliación, remodelación, demolición y cercado.

Por su parte, el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC establece que la Licencia de Obra es la autorización otorgada por la municipalidad para iniciar cualquier tipo de obra de edificación señalada en dicha norma, tales como:

edificación nueva (obra que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno baldío), remodelación, ampliación, modificación, reparación, refacción, acondicionamiento, puesta en valor, cercado y demolición.

Como se puede apreciar, los dos reglamentos antes citados tampoco comprenden dentro de los supuestos en los cuales se obtiene la Licencia de Construcción u Obra, la habilitación urbana.

ANEXO 06 INFORME N° 329-2002-SUNAT/K00000

Urteaga Goldstein (2002), Materia: Se consulta si la Venta de Aires se encuentra gravada con el IGV, y cual es la forma de determinar la proporcionalidad de las áreas comunes a cada departamento..., para el cálculo de la exclusión correspondiente al valor del terreno,

SUMILLA: La venta de los denominados "aires" no se encuentra gravada con el IGV. Para efecto del cálculo de la base imponible en la primera venta de departamentos efectuada por el constructor durante la vigencia de la sustitución establecida por el Decreto Supremo N° 150-2000-EF, únicamente debe excluirse la parte proporcional del valor del terreno que corresponda al propietario, según el porcentaje consignado en el Reglamento Interno respectivo.

MATERIA: Se consulta si la "venta de aires" se encuentra gravada con el Impuesto General a las Ventas (IGV), y cuál es la forma de determinar la proporcionalidad de las áreas comunes a cada departamento (en caso de venta de departamentos de un edificio), para el cálculo de la exclusión correspondiente al valor del terreno.

BASE LEGAL:

- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF y normas modificatorias (en adelante, "TUO de la Ley del IGV"), publicado el 15.4.1999.
- Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 029-94-EF (publicado el 29.3.1994), cuyo Título I fuera sustituido por el Decreto Supremo N° 136-96-EF (publicado el 31.12.1996) y normas modificatorias (en adelante, "Reglamento de la Ley del IGV").
- Código Civil, aprobado por Decreto Legislativo N° 295 y normas modificatorias, publicado el 24.7.1984.

· Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobada por Ley N° 27157, publicada el 20.7.1999.

· Reglamento de la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17.2.2000.

ANÁLISIS:

En cuanto a la primera consulta, referida a si la venta de "aires" se encuentra gravada con el IGV, debemos indicar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1° del TUO de la Ley del IGV, el citado Impuesto grava, entre otras operaciones, la venta en el país de bienes muebles ubicados en el territorio nacional.

De conformidad con el inciso a) del artículo 3° del citado TUO, se entiende por venta 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.

Por su parte, el inciso b) del citado artículo considera como bienes muebles, a los corporales que pueden llevarse de un lugar a otro, los derechos referentes a los mismos, los signos distintivos, invenciones, derechos de autor, derechos de llave y similares, las naves y aeronaves, así como los documentos y títulos cuya transferencia implique la de cualquiera de los mencionados bienes.

De otro lado, el inciso d) del artículo 1° del TUO en mención señala que también se encuentra gravada con el IGV, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

No obstante, el TUO bajo comentario no ha definido los bienes que para efecto del IGV se consideran como "inmuebles", habiendo únicamente detallado aquellos que califican como

"muebles". En tal sentido, a fin de determinar qué debe entenderse como "bienes inmuebles", tendría que recurrirse en forma supletoria a las normas del Código Civil, toda vez que este ordenamiento legal contempla una distinción entre bienes muebles e inmuebles ⁽¹⁾.

En consecuencia, los bienes considerados inmuebles para el Código Civil también califican como tales para el IGV, salvo que ésta última norma -como dispositivo especial y por autonomía del Derecho Tributario- los hubiere considerado expresamente como muebles; tal es el caso de las naves y aeronaves, las cuales si bien son bienes inmuebles para el Código Civil, la norma tributaria las ha considerado como muebles ⁽²⁾.

Ahora bien, en el caso de la venta de "aires", en principio, debemos definir qué se entiende por tal y si el mismo constituye un bien inmueble para el Código Civil.

Para dicho efecto, debe tenerse en consideración que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 954° del Código Civil, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

En cuanto al citado artículo 954°, en la Exposición de Motivos y Comentarios de la Comisión encargada del Estudio y Revisión del Código Civil se señala que "está dedicado a fijar la extensión de la propiedad territorial al subsuelo, al suelo y a los denominados aires, es decir el derecho de elevar la construcción, aumentando su propiedad en área o dándole cualquier otra utilidad como terrazas, avisos para publicidad, etc. ⁽³⁾".

A su vez, el artículo 955° del Código Civil establece que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo.

La Exposición de Motivos y Comentarios antes mencionada precisa que este artículo "abre la posibilidad para que el propietario del suelo pueda enajenar el subsuelo y los aires de una edificación, probabilidad que, en vista del señalado crecimiento urbano y el creciente valor de los inmuebles, puede ser de gran utilidad ⁽⁴⁾".

De otro lado, la doctrina también ha asimilado el término "aires" al sobresuelo, en ese sentido, el autor Alberto Vásquez Ríos, al hacer referencia al sobresuelo señala que *"la cuestión de los confines en el espacio sobre el suelo es un tema complicado, el aire, el espacio por su propia naturaleza no es un ente "apropiable", por lo tanto, es difícil que pueda ser objeto de derecho* ⁽⁵⁾.

Asimismo en la Exégesis del Código Civil, en la parte concerniente al artículo 954°, se ha indicado que "existe un hecho irrefutable, cual es la íntima relación que hay entre el suelo o superficie, el subsuelo y los aires, o sea, todo lo que está encima y bajo el suelo. Se ha afirmado que la propiedad de un predio no puede quedar circunscrita a la superficie, pues para su idónea utilización se requiere tener un derecho sobre el sobresuelo (indispensable para sentar los cimientos de una construcción) y también sobre los aires (para levantar desde el suelo las edificaciones) ⁽⁶⁾".

Como es de verse, de la redacción de los artículos 954° y 955° del Código Civil y del análisis a la Exposición de Motivos y Comentarios y a la Exégesis del Código Civil correspondiente a dichos artículos, así como a la doctrina señalada, podemos inferir que el término "aires" se encuentra referido a lo que las normas civiles denominan "sobresuelo".

En lo que concierne al sobresuelo, el numeral 1 del artículo 885° del Código Civil lo comprende dentro de la relación taxativa de bienes inmuebles. En efecto, dicho numeral señala que son inmuebles, los suelos, el subsuelo y el sobresuelo.

Por consiguiente, y de acuerdo a lo expresado en los párrafos precedentes, toda vez que el sobresuelo o "aires" es considerado un inmueble para el Código Civil, el mismo también es calificado como tal para el IGV.

En ese sentido, puesto que los "aires" no califican como muebles para efectos del IGV, la transferencia en propiedad de los mismos no constituye una operación gravada con dicho impuesto como venta de bienes muebles.

Habiéndose determinado que las transferencias en propiedad de los "aires" no están gravadas con el IGV como "venta de bien mueble", corresponde analizar si dicha operación califica como "primera venta de inmuebles".

En cuanto a este tema, cabe indicar que el inciso d) del artículo 1° del TUO de la Ley del IGV grava la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

Así pues, con respecto a esta operación, resulta necesario que para la configuración del supuesto de hecho previsto en la ley, se trate de bienes inmuebles construidos. Por el contrario, la venta de inmuebles que no han sido materia de construcción, no se encontrará dentro del campo de aplicación del IGV.

En ese sentido, si bien el sobresuelo o "aires" constituye un inmueble, su transferencia no se encuadra dentro del supuesto de incidencia tributaria señalado en el inciso d) del artículo 1° del TUO de la Ley del IGV, al no ser dicho inmueble producto de una construcción, sino que constituye una extensión de la propiedad territorial, un espacio vacío respecto del cual se tiene derecho a elevar la construcción.

En lo que respecta a la segunda consulta, sobre la forma de determinar la proporcionalidad de las áreas comunes a cada departamento (en caso de venta de departamentos de un edificio), para el cálculo de la exclusión correspondiente al valor del terreno, debe tenerse en consideración que dicha consulta fue realizada estando en vigencia la modificación establecida por el Decreto Supremo N° 150-2000-EF, por lo que la presente opinión se basará en las normas vigentes en dicho momento.

En efecto, mediante el citado Decreto se sustituyó el numeral 9 del artículo 5° del Reglamento de la Ley del IGV ⁽⁷⁾ disponiéndose que para determinar la base imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, se excluía del monto de la transferencia el valor del terreno. Para tal efecto, se entendía que el valor del terreno estaba conformado por el valor de adquisición o ingreso al patrimonio debidamente registrados en los libros contables, actualizado de acuerdo a las normas correspondientes referidas al ajuste por inflación.

Añadía el aludido artículo que, en aquellos casos en los que no se acreditaba la contabilización del valor de adquisición o de ingreso al patrimonio en los libros y registros contables, la deducción antes citada era equivalente al valor arancelario oficial del ejercicio en que se efectuaba la venta, actualizado con la variación experimentada por el IPM que publica el INEI, ocurrida entre el primero de enero del año al que correspondía el Arancel y el último día del mes anterior a aquél en el cual se efectuaba la venta.

Ahora bien, considerando que la consulta se encuentra referida a la venta de departamentos de un edificio, debe tenerse en consideración lo siguiente:

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 958° del Código Civil, la propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia.

- Por su parte, el artículo 37° de la Ley N° 27157 incluido dentro del Título III "Del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común", establece que los edificios de departamentos ⁽⁸⁾; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el citado Título.

- De conformidad con el artículo 38° de la mencionada Ley en concordancia con el artículo 128° de su Reglamento, los edificios de departamentos se encuentran sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, entendido como el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común.

- El artículo 40° de la citada Ley indica que en dicho régimen los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso ⁽⁹⁾;

a) El terreno sobre el que está construida la edificación;

- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d) Los ascensores y montacargas;
- e) Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f) Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;
- g) Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

· Asimismo, el artículo 42° establece que el Reglamento Interno () debe contener, obligatoriamente, entre otros, los bienes de propiedad común y los servicios comunes; así como los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios.

De las normas antes glosadas se puede indicar que, para efecto de determinar la base imponible del IGV en la primera venta de un departamento realizada por el constructor del mismo, debía excluirse del monto de la transferencia únicamente el valor del terreno, entendido el mismo como el bien de propiedad común a que se refiere la Ley N° 27157; no debiendo ser considerados para dicha determinación otros bienes de propiedad común.

En efecto, debe tenerse en consideración que únicamente dicho bien cuenta con valor arancelario, al cual debía remitirse en caso que no se acredite la contabilización del valor de adquisición de dicho bien o de ingreso al patrimonio en los libros y registros contables, conforme lo disponía el numeral 9 del artículo 5° del Reglamento de la Ley del IGV materia de análisis.

Ahora bien, habida cuenta que las normas que regulan el IGV no han establecido procedimiento especial para determinar la proporción del valor del terreno que debe considerarse para efecto de la base imponible en la operación materia de consulta, debe estarse al porcentaje que corresponda al propietario del departamento incluido en el Reglamento Interno de la edificación respectiva.

CONCLUSIONES:

1. La venta de los denominados "aires" no se encuentra gravada con el IGV.
2. Para efecto del cálculo de la base imponible en la primera venta de departamentos efectuada por el constructor durante la vigencia de la sustitución establecida por el Decreto Supremo N° 150-2000-EF, únicamente debe excluirse la parte proporcional del valor del terreno que corresponda al propietario, según el porcentaje consignado en el Reglamento Interno respectivo.

[1] La Norma IX del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 135-99-EF, dispone que en lo no previsto por dicho Código o en otras normas tributarias podrán aplicarse normas distintas a las tributarias siempre que no se les opongan o desnaturalicen.

[2] De acuerdo al criterio vertido en el Informe N° 094-2002-SUNAT/K00000.

[3] Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil, Tomo V – Derechos Reales, pág. 189.

[4] Ob. cit. pág. 190.

[5] Vásquez Ríos, Alberto, “Los Derechos Reales de la Propiedad”, Lima- Perú, pág. 55.

[6] Arias – Schreiber Peste, Max, “Exégesis del Código Civil Peruano de 1984”, Gaceta Jurídica, Lima, Nov. 1996, pág.24.

[7] Debe tenerse en consideración que, posteriormente, mediante Decreto Supremo N° 064-2001-EF vigente a partir del 16.04.2001, se sustituyó nuevamente el texto del antes mencionado numeral 9 del artículo 5° del Reglamento de la Ley del IGV, derogándose el Decreto Supremo N° 150-2000-EF.

En tal sentido, actualmente para determinar la base imponible del IGV en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor se **excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno**. Para tal efecto, se considerará que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble.

[8] Definidos por el artículo 2° de la citada Ley como las unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.

[9] Cabe indicar que tanto en dicha Ley como en el Código Civil no se hace referencia al término “áreas comunes”.

[10] Debe tenerse en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 39° de la referida Ley, las edificaciones indicadas en el artículo 37° antes citado deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el

promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación.

ANEXO 07 INFORME N° 061-2007-SUNAT/2B0000

Urteaga Goldstein (2007), Intedente Nacional Juridico Informe N° 061-2007-SUNAT/2B0000, Materia, Lima – Perú Abril (2007).- Se consulta si La venta de terrenos sin construir se encuentra gravada con el impuesto general a las ventas

ANALISIS:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del TUO de la ley del IGV, dicho impuesto grava, entre otras operaciones, la venta de bienes muebles 1 y la primera venta de inmuebles que realice los constructores de los mismos.

Conforme a lo dispuesto en el inciso e) del artículo 3° del mencionado TUO, se considera constructor a cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella.

Asimismo, el inciso d) del artículo 3° de la citada norma señala que se entiende por construcción, las actividades clasificadas como tal en la clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU) de las Naciones Unidas.

De otro lado, el inciso d) del artículo 13° del citado TUO de la ley del IGV que en venta de inmuebles, la base imponible está constituida por el ingresos percibido, con exclusión del correspondiente al valor del terreno.

Asimismo, el numeral 9 del artículo 5° del Reglamento de la Ley del IGV establece que para determinar la base imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, se excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno. Para tal efecto, se considerará que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento del valor total de la transferencia del inmueble.

De las normas antes glosadas fluye que no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV la venta de terrenos sin construir, al no constituir la venta de un bien inmueble ni la primera venta de un bien inmueble efectuado por el constructor.

Se concluye en el informe que la venta de terrenos sin construir no se encuentra dentro del campo de aplicación del IGV.

ANEXO 08 AUTORIZACION

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC

"AÑO DE LA CONSOLIDACION DEL MAR DE GRAU"

Conste por el presente documento el que suscribe Sr. Rolando Ancajima Albines, identificado con DNI N° 02632250 Apoderado Legal de Inmobiliaria y Constructora El Ángel SAC, Con RUC N° 20399138109, con domicilio en Carretera Chulucanas Km 4.1 Castilla, a través del presente documento AUTORIZO a la Srta. Lorena Del Pilar Tume Moscol, Colaboradora de mi representada para que realice su trabajo de investigación - Tesis sub Titulado: "CARACTERIZACION DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES Y SU EFECTO TRIBUTARIO"

Teniendo como muestra a mi representada, estando facultada a analizar los documentos contables, realizar encuestas, llenar hojas de trabajo, etc necesarios para su investigación, debiendo de coordinar con el área contable para el desarrollo de su investigación.

Piura, 03 de octubre 2016

I.Y. EL ANGEL SAC

.....
Rolando Ancajima Albines
Apoderado

ANEXO 09 JUICIO DE EXPERTOS

HOJA DE VALIDACIÓN N° 023

El que suscribe **MG CPCC ADOLFO ANTENOR JURADO ROSAS**, ha tenido a la vista los instrumentos de recogida de datos para ser aplicados y que han servido de base para la presente investigación.

Los instrumentos los aplicara el Bach. TUME MOSCOL LORENA DEL PILAR con el objetivo de realizar la investigación titulada: "CARACTERIZACION DE LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES Y SU EFECTO TRIBUTARIO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ANGEL SAC PIURA 2015" Encontrándose que cumple con los criterios de redacción, adecuación y pertinencia la cual le da validez científica.

Firmo el presente a solicitud del investigador para los fines que estime conveniente.

Atentamente.

Mg. CPCC ADOLFO ANTENOR JURADO ROSAS

INSTRUMENTOS PRESENTADOS

NOMBRE Y APELLIDOS DEL BACHILLER: LORENA DEL PILAR TUME MOSCOL

FICHA DE EVALUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS A APLICAR

		DEFICIENTE				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				EXCELENTE				OBSERVACIONES
		0 - 20				21 - 40				41 - 60				61 - 80				81 - 100				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100			
1. Claridad	Está compuesto con un lenguaje apropiado																		87			
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables																		90			
3. Actualidad	Adecuado al enfoque teórico abordado en la investigación																		88			
4. Organización	Existe una organización lógica entre sus ítems																		90			
5. Suficiencia	Comprende los aspectos necesarios en cantidad y calidad																		90			

