



## RESOLUCION DE SUPERINTENDENCIA



N.° 022 -2013/SUNAT

**MODIFICAN LA RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA N.° 183-2004/SUNAT  
A FIN DE REGULAR LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE PAGO DE  
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS A LA VENTA DE INMUEBLES GRAVADA CON  
EL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS**

Lima, 23 ENL 2013

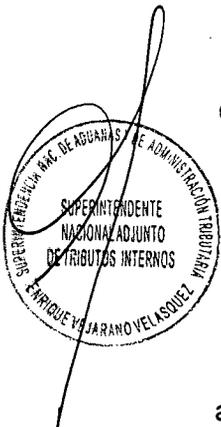
### CONSIDERANDO:

Que el Texto Único Ordenado (TULO) del Decreto Legislativo N.° 940, aprobado por Decreto Supremo N.° 155-2004-EF y normas modificatorias, crea el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias (SPOT), cuya finalidad es generar fondos, a través de depósitos realizados por los sujetos obligados en las cuentas abiertas en el Banco de la Nación, destinados a asegurar el pago de las deudas tributarias, costas y gastos administrativos del titular de dichas cuentas;

Que el inciso a) del artículo 3° del citado TULO establece que se entenderá por operaciones sujetas al SPOT, entre otras, a la venta de bienes inmuebles gravada con el Impuesto General a las Ventas (IGV), encontrándose gravadas con el referido impuesto las operaciones de venta de inmuebles previstas en el inciso d) del artículo 1° del TULO de la Ley del IGV e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N.° 055-99-EF y normas modificatorias;

Que por su parte el artículo 13° del TULO del Decreto Legislativo N.° 940 dispone que mediante resolución de superintendencia la SUNAT señalará el porcentaje aplicable a los bienes a los que resulte de aplicación el SPOT y regulará lo relativo a los registros, la forma de acreditación, exclusiones y procedimientos para realizar la detracción y/o depósito, el tratamiento que debe aplicarse a los depósitos indebidos o en exceso al SPOT, el mecanismo de aplicación o destino de los montos ingresados como recaudación, entre otros aspectos, habiéndose dictado al respecto la Resolución de Superintendencia N.° 183-2004/SUNAT y normas modificatorias;

Que se ha evaluado el comportamiento tributario vinculado al IGV en la primera venta de inmuebles que realizan los constructores de los mismos, habiéndose determinado indicadores de incumplimiento tributario en los





contribuyentes que desarrollan la actividad en mención, por lo que resulta conveniente regular la aplicación del SPOT a dicha actividad;



Que de otro lado, la Cuarta Disposición Final del TUO del Decreto Legislativo N.º 940 establece que tratándose de la venta de inmuebles sujeta al SPOT, se deberá acreditar el pago del íntegro del depósito ante los notarios, debiendo estos informar a la SUNAT en la forma, plazo y condiciones que ésta establezca, los casos donde no se hubiera acreditado la referida obligación, por lo que resulta conveniente regular lo indicado a efecto de coadyuvar al control del cumplimiento de la aplicación del SPOT a la primera venta de inmuebles gravada con el IGV;

En uso de las facultades conferidas por el artículo 13º y la Cuarta Disposición Final del TUO del Decreto Legislativo N.º 940 y normas modificatorias, el artículo 11º del Decreto Legislativo N.º 501 y normas modificatorias, el artículo 5º de la Ley N.º 29816 y el inciso q) del artículo 19º del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNAT, aprobado por Decreto Supremo N.º 115-2002-PCM y normas modificatorias;



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- REFERENCIA**

Para efecto de la presente norma, toda mención a Resolución se entenderá referida a la Resolución de Superintendencia N.º 183-2004/SUNAT y normas modificatorias.

**Artículo 2º.- DEFINICIONES VINCULADAS A LA VENTA DE INMUEBLES**

Sustitúyase el primer párrafo del acápite j.1) del inciso j) del artículo 1º de la Resolución e incorpórese el inciso q) al referido artículo, conforme a los siguientes textos:

“Artículo 1º.- Definiciones

Para efecto de la presente resolución se entenderá por:

(...)





## RESOLUCION DIRECTORAL



j)	Importe de la operación :  (...)	A los siguientes:  j.1) Tratándose de operaciones de venta de bienes muebles o inmuebles, prestación de servicios o contratos de construcción, al valor de venta del bien, retribución por servicio, valor de construcción o valor de venta del inmueble determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14° de la Ley del IGV, aun cuando la operación no estuviera gravada con dicho impuesto, más el IGV de corresponder.
q)	Proveedor del bien inmueble	Al sujeto considerado como constructor o empresa vinculada con el constructor para efectos de la Ley del IGV que realice la operación de venta de inmuebles prevista en el primer o segundo párrafo del inciso d) del artículo 1° de la referida ley, según corresponda, o al sujeto que efectúe la operación señalada en el último párrafo del citado inciso."

### Artículo 3°.- MODIFICACIÓN DEL TÍTULO DEL CAPÍTULO III DE LA RESOLUCIÓN

Sustitúyase el título del Capítulo III de la Resolución por el siguiente texto:

"APLICACIÓN DEL SISTEMA A LA VENTA DE LOS BIENES MUEBLES SEÑALADOS EN EL ANEXO 2 Y A LA DE BIENES INMUEBLES"



#### Artículo 4°.- OPERACIONES SUJETAS AL SPOT

Sustitúyase el artículo 7° de la Resolución por el siguiente texto:

"Artículo 7°.- Operaciones sujetas al Sistema

El Sistema se aplicará:

7.1 Tratándose de los bienes señalados en el Anexo 2, a las siguientes operaciones:

- a) La venta gravada con el IGV.
- b) El retiro considerado venta al que se refiere el inciso a) del artículo 3° de la Ley del IGV.
- c) La venta de bienes exonerada del IGV cuyo ingreso constituya renta de tercera categoría para efecto del Impuesto a la Renta. Tratándose de la venta de bienes prevista en el inciso a) del numeral 13.1 del artículo 13° de la Ley N.° 27037 – Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía y sus normas modificatorias y complementarias, únicamente estarán sujetos al Sistema los bienes a que se refiere el inciso b) del numeral 21 del Anexo 2.

7.2 A las operaciones de venta de bienes inmuebles gravadas con el IGV."

#### Artículo 5°.- OPERACIONES EXCEPTUADAS DE LA APLICACIÓN DEL SPOT

Sustitúyase el encabezado del artículo 8° de la Resolución por el siguiente texto:

"Artículo 8°.- Operaciones exceptuadas de la aplicación del Sistema

El Sistema no se aplicará, tratándose de las operaciones indicadas en el numeral 7.1 del artículo 7°, en cualquiera de los siguientes casos:"





## RESOLUCION DE SUPERINTENDENCIA



### Artículo 6°.- MONTO DEL DEPÓSITO

Sustitúyase el artículo 9° de la Resolución por el siguiente texto:

“Artículo 9°.- Monto del depósito

9.1 Tratándose de las operaciones indicadas en el numeral 7.1 del artículo 7°, el monto del depósito resultará de aplicar los porcentajes que se indican para cada uno de los bienes sujetos al Sistema señalados en el Anexo 2, sobre el importe de la operación.

9.2 En el caso de las operaciones indicadas en el numeral 7.2 del artículo 7°, el monto del depósito resultará de aplicar el porcentaje de cuatro por ciento (4%) sobre el importe de la operación.”

### Artículo 7°.- SUJETOS OBLIGADOS A EFECTUAR EL DEPÓSITO EN LA VENTA DE INMUEBLES

Sustitúyase el encabezado del numeral 10.1 del artículo 10° de la Resolución e incorpórese el numeral 10.3 al citado artículo, conforme a los siguientes textos:

“Artículo 10°.- Sujetos obligados a efectuar el depósito

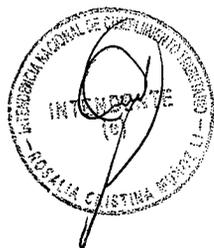
En las operaciones indicadas en el artículo 7°, los sujetos obligados a efectuar el depósito son:

10.1 En la venta gravada con el IGV de los bienes señalados en el Anexo 2 o en la venta de bienes exonerada del IGV cuyo ingreso constituya renta de tercera categoría para efecto del Impuesto a la Renta:

(...)

10.3 En la venta de bienes inmuebles gravada con el IGV:

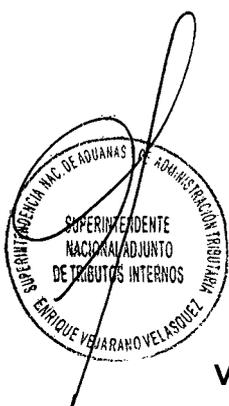
- a) El adquirente del bien inmueble cuando el comprobante de pago que deba emitirse y entregarse por la operación, conforme a las normas sobre comprobantes de pago, permita ejercer el derecho a crédito fiscal o sustentar gasto o costo para efecto tributario.





b) El proveedor del bien inmueble cuando:

- i) El comprobante de pago que deba emitirse y entregarse por la operación, conforme a las normas sobre comprobantes de pago, no permita ejercer el derecho a crédito fiscal ni sustentar gasto o costo para efecto tributario.
- ii) Reciba la totalidad del importe de la operación sin haberse acreditado el depósito respectivo, sin perjuicio de la sanción que corresponda al adquirente que omitió realizar el depósito habiendo estado obligado a efectuarlo."



#### Artículo 8°.- MOMENTO PARA EFECTUAR EL DEPÓSITO EN LA VENTA DE INMUEBLES

Sustitúyase el encabezado del numeral 11.1 del artículo 11° de la Resolución e incorpórese el numeral 11.3 al citado artículo, conforme a los siguientes textos:



"Artículo 11°.- Momento para efectuar el depósito

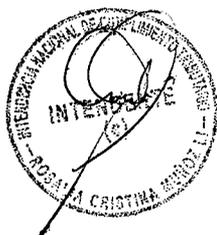
Tratándose de las operaciones indicadas en el artículo 7°, el depósito se realizará:

11.1 En la venta gravada con el IGV de los bienes señalados en el Anexo 2 o en la venta de bienes exonerada del IGV cuyo ingreso constituya renta de tercera categoría para efecto del Impuesto a la Renta:

(...)

11.3 En la venta de bienes inmuebles gravada con el IGV:

- a) Hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor del bien inmueble o dentro del quinto (5°) día hábil del mes siguiente a aquel en que se efectúe la anotación del comprobante de pago en el Registro de Compras, lo que ocurra primero, cuando el obligado a efectuar el depósito sea el adquirente del bien inmueble.





## RESOLUCION DE SUPERINTENDENCIA



- b) Hasta la fecha de pago parcial o total al proveedor del bien inmueble cuando éste sea el obligado a efectuar el depósito, conforme a lo señalado en el acápite i) del inciso b) del numeral 10.3 del artículo 10°.
- c) Dentro del quinto (5°) día hábil siguiente de recibida la totalidad del importe de la operación, cuando el obligado a efectuar el depósito sea el proveedor del bien inmueble, conforme a lo señalado en el acápite ii) del inciso b) del numeral 10.3 del artículo 10°.”



### Artículo 9°.- CÓDIGO DE BIEN

Incorpórese el código 040 en el Anexo 4 de la Resolución, de acuerdo al siguiente texto:

CÓDIGO	TIPO DE BIEN O SERVICIO
“040	Bien inmueble gravado con el IGV”

### Artículo 10°.- CÓDIGO DE OPERACIÓN

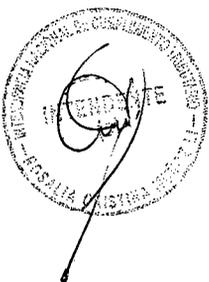
Sustitúyase la descripción del tipo de operación correspondiente al código 01 del Anexo 5 de la Resolución, por el siguiente texto:

CÓDIGO	TIPO DE OPERACIÓN
“01	Venta de bienes muebles o inmuebles, prestación de servicios o contratos de construcción gravados con el IGV.”

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

#### Primera.- REFERENCIA A BIEN(ES) O PROVEEDOR

Entiéndase que toda mención a bien(es) o proveedor efectuada en las disposiciones generales aplicables a las operaciones sujetas al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias, contenidas en el Capítulo V de la Resolución de Superintendencia N.° 183-2004/SUNAT y normas modificatorias, alcanza a los inmuebles y al proveedor de los mismos, según corresponda.





## Segunda.- COMUNICACIÓN DE LA NO ACREDITACIÓN DE LOS DEPÓSITOS

Tratándose de la venta de inmuebles sujeta al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias, el sujeto obligado a efectuar el depósito deberá acreditar el pago del íntegro del mismo ante el notario.



Dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, los notarios deberán informar a la SUNAT los casos en los que no se hubiera acreditado el pago del íntegro del depósito que corresponda a alguna de las operaciones a que se refiere el numeral 7.2 del artículo 7° de la Resolución de Superintendencia N.° 183-2004/SUNAT y normas modificatorias, cuya escritura pública hubiese sido extendida en el mes inmediato anterior.

A efecto de lo indicado en el párrafo anterior, se considerará que la escritura pública es extendida en el mes en que concluye el proceso de firmas del referido instrumento.



Los notarios presentarán un escrito en la Intendencia Regional u Oficina Zonal que corresponda a la dependencia de la SUNAT de su jurisdicción o en el(los) Centro(s) de Servicios al Contribuyente habilitado(s) por dichas dependencias, informando lo siguiente:

1. Apellidos y nombres, denominación o razón social y número de RUC del proveedor del inmueble.
2. Apellidos y nombres y tipo y número del documento de identidad o apellidos y nombres, denominación o razón social y número de RUC del adquirente del inmueble, según corresponda.
3. Tipo de comprobante de pago que sustenta la operación con indicación de la serie y número correlativo o número de serie de fabricación de la máquina registradora y número correlativo y autogenerado por ésta, según corresponda.
4. Importe total de la operación.





## RESOLUCION DE SUPERINTENDENCIA

5. Modalidad de pago: Si éste se efectuó al contado o mediante financiamiento otorgado por una entidad del sistema financiero o por el proveedor del inmueble u otro.
6. Número(s) de la(s) constancia(s) de depósito cuando se haya efectuado éste en forma parcial.
7. Número y fecha de extensión de la escritura pública.

### Tercera.- VIGENCIA

La presente resolución entrará en vigencia el primer día hábil del mes siguiente al de su publicación y será aplicable a aquellas operaciones cuyo nacimiento de la obligación tributaria del Impuesto General a las Ventas se genere a partir de dicha fecha.

Regístrese, comuníquese y publíquese

  
-----  
**TANIA QUISPE MANSILLA**  
Superintendente Nacional  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE  
ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

