

Modifican el Reglamento de la Ley N° 30532, Ley que Promueve el Desarrollo del Mercado de Capitales y del Decreto Legislativo N° 1188, que otorga incentivos fiscales para promover los fondos de inversión en bienes inmobiliarios

**DECRETO SUPREMO
N° 336-2018-EF**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el Decreto Legislativo N° 1371 modificó la Ley N° 30532, Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales y el Decreto Legislativo N° 1188, que otorga incentivos fiscales para promover los fondos de inversión en bienes inmobiliarios a fin de perfeccionar el tratamiento tributario preferencial aplicable a las rentas del Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces y del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles; así como a los ingresos por servicios obtenidos por el factor o adquiriente de facturas negociables;

Que, en consecuencia, resulta necesario adecuar el Reglamento de la Ley N° 30532, Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales y del Decreto Legislativo N° 1188 que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios, aprobado por el Decreto Supremo N° 264-2017-EF, a las modificaciones introducidas por el Decreto Legislativo N° 1371;

En uso de las facultades conferidas por el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú;

DECRETA:

Artículo 1.- Definición

Para efecto del decreto supremo se entiende por Reglamento al Reglamento de la Ley N° 30532, Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales y del Decreto Legislativo N° 1188 que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes

Inmobiliarios, aprobado por el Decreto Supremo N° 264-2017-EF.

Artículo 2.- Modificación de los incisos c. y d. del párrafo 1.1 del artículo 1 y de los artículos 2 al 5 del Reglamento

Modifícanse los incisos c. y d. del párrafo 1.1 del artículo 1 y los artículos 2 al 5 del Reglamento conforme a los textos siguientes:

“Artículo 1.- Definiciones

1.1 Para efecto del presente reglamento se entiende por:

(...)

- c. Ley : A la Ley N° 30532, Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales y norma modificatoria.
- d. Decreto Legislativo : Al Decreto Legislativo N° 1188, Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios y normas modificatorias.

(...).”

“Artículo 2.- Enajenación de los inmuebles transferidos al FIBRA o FIRBI

2.1 Se considera que la enajenación a que se refiere el artículo 3 de la Ley y el artículo 2 del Decreto Legislativo se realiza únicamente respecto del bien inmueble que fue transferido fiduciariamente al FIBRA o aportado al FIRBI, respectivamente, en los casos que:

a) El FIBRA o FIRBI transfiera de forma total o parcial la propiedad de dicho inmueble a un tercero, a un fideicomisario o a un partícipe a cualquier título, según corresponda.

b) El fideicomisario o partícipe transfiera a cualquier título los certificados de participación emitidos por el FIBRA o FIRBI por la transferencia fiduciaria o aporte del bien inmueble, respectivamente, considerando lo señalado en el inciso b) del párrafo 3.1 del artículo 3 de la Ley y el párrafo 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo, según corresponda.

c) El fideicomiso de titulación o el fondo de inversión pierda la condición de FIBRA o FIRBI, respectivamente, conforme prevé el literal iii. del inciso a) del párrafo 3.1 del artículo 3 de la Ley y el inciso c) del párrafo 2.1 del artículo 2 del Decreto Legislativo.

2.2 La sociedad tituladora del FIBRA o la sociedad administradora del FIRBI debe comunicar al fideicomitente o partícipe la transferencia total o parcial de la propiedad del bien inmueble realizada por el FIBRA o FIRBI a un tercero a un fideicomisario o a un partícipe, respectivamente, a cualquier título. La comunicación a que se refiere este párrafo debe realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de ocurridos tales hechos.

2.3 Lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley es aplicable incluso si pese a haberse pactado en el acto constitutivo que el bien inmueble transferido al FIBRA no retornará al fideicomitente, dicho retorno se produjera.”

“Artículo 3.- Retención definitiva del impuesto a la renta aplicable a las rentas por arrendamiento atribuidas por el FIBRA o FIRBI

3.1 Las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles que sean atribuidas al cierre del ejercicio a sujetos domiciliados están sujetas a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de cinco por ciento (5%) sobre la renta bruta si los requisitos previstos en el párrafo 4.2 del artículo 4 de la Ley o en el párrafo 5.2 del artículo 5 del Decreto Legislativo, según corresponda, son cumplidos durante todo el ejercicio. En el caso de redenciones o rescates parciales o totales de los certificados de participación emitidos por el FIBRA o

FIRBI realizadas con anterioridad al cierre del ejercicio se aplica la tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de cinco por ciento (5%) sobre la renta bruta siempre que los requisitos antes referidos se cumplan desde el 1 de enero del ejercicio hasta el momento de la atribución de las rentas.

3.2 Cuando con posterioridad a las redenciones o rescates parciales o totales a que se refiere el párrafo anterior se incumpla en el ejercicio alguno de los requisitos señalados en dicho párrafo, el fideicomisario o partícipe queda obligado a abonar al fisco el importe equivalente a la retención que se hubiere omitido realizar, aplicando los intereses moratorios correspondientes. Para tal efecto, la sociedad tituladora del FIBRA o la sociedad administradora del FIRBI debe emitir, a solicitud del contribuyente, el certificado de atribución de rentas brutas, rentas netas, pérdidas e impuesto a la renta abonado en el exterior a que se refiere el inciso c) del artículo 18-A del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

3.3 Las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles que sean atribuidas a una empresa unipersonal constituida en el exterior están sujetas a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de cinco por ciento (5%) sobre la renta bruta si los requisitos previstos en el párrafo 4.2 del artículo 4 de la Ley o en el párrafo 5.2 del artículo 5 del Decreto Legislativo, según corresponda, son cumplidos al momento en que dichas rentas sean pagadas o acreditadas.

3.4 La comunicación a que se refiere el inciso b) del párrafo 4.2 del artículo 4 de la Ley y el inciso b) del párrafo 5.2 del artículo 5 del Decreto Legislativo debe ser realizada por el contribuyente a la sociedad tituladora del FIBRA o a la sociedad administradora del FIRBI, según corresponda, en los plazos siguientes:

a) Tratándose de sujetos domiciliados: El 31 de diciembre de cada ejercicio. En el caso de redenciones o rescates parciales o totales de los certificados de participación emitidos por el FIBRA o FIRBI realizados con anterioridad al cierre del ejercicio, la comunicación debe ser efectuada al momento en que se efectúe la redención o rescate.

b) Tratándose de una empresa unipersonal constituida en el exterior: Al momento en que las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles sean pagadas o acreditadas.

3.5 En el certificado de atribución de rentas brutas, rentas netas, pérdidas e impuesto a la renta abonado en el exterior a que se refiere el inciso c) del artículo 18-A del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, se debe identificar el monto de las rentas brutas que correspondan al arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles. Asimismo, en el certificado de retenciones se deben identificar las retenciones efectuadas en forma definitiva.”

“Artículo 4.- Atribución de rentas que no correspondan al arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles

4.1 La sociedad tituladora del FIBRA y la sociedad administradora del FIRBI deben efectuar la atribución de rentas y pérdidas netas que no correspondan al arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles, a los sujetos a que se refiere el párrafo 4.1 del artículo 4 de la Ley y el párrafo 5.1 del artículo 5 del Decreto Legislativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 29-A de la Ley del Impuesto a la Renta, el artículo 18-A del Reglamento de la Ley Impuesto a la Renta, el párrafo 4.6 del artículo 4 de la Ley y el párrafo 5.6 del artículo 5 del Decreto Legislativo, de corresponder estos últimos. Lo señalado en este párrafo también es de aplicación a las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles que no cumplan con los requisitos para estar sujetas a la tasa de retención definitiva del cinco por ciento (5%).

4.2 Sobre el monto de las rentas netas gravadas atribuibles a que se refiere el párrafo anterior, se efectúan las retenciones del impuesto a la renta que resulten aplicables conforme con la Ley del Impuesto a la Renta.”



“Artículo 5.- Retención definitiva del impuesto a la renta aplicable a los ingresos por servicios obtenidos por el factor o adquirente de facturas negociables

5.1 La retención definitiva de cinco por ciento (5%) a que se refieren los párrafos 5.1 y 5.2 del artículo 5 de la Ley se aplica sobre los ingresos por servicios que equivalen a la diferencia entre el valor nominal del crédito y el valor de transferencia de acuerdo con lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 219-2007-EF.

5.2 El adquirente del bien, usuario del servicio, o quien realice el pago de estos a que se refiere el inciso a) del párrafo 5.3 del artículo 5 de la Ley, debe entregar, a solicitud del contribuyente, un certificado de rentas y retenciones en el que se deje constancia, entre otros, del importe abonado y del impuesto retenido.

5.3 Las sociedades administradoras de los fondos de inversión, las sociedades tituladoras de patrimonios fideicometidos y los fiduciarios de los fideicomisos bancarios deben tener en cuenta lo siguiente:

a) Las pérdidas netas atribuidas que correspondan a los servicios a que se refiere el párrafo 5.1 del artículo 5 de la Ley no pueden ser compensadas en el ejercicio ni en ejercicios posteriores.

b) En el certificado de atribución de rentas brutas, rentas netas, pérdidas e impuesto a la renta abonado en el exterior a que se refiere el inciso c) del artículo 18-A del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, se debe identificar el monto de las rentas y pérdidas netas que correspondan a los servicios a que se refiere el párrafo 5.1 del artículo 5 de la Ley. Asimismo, en el certificado de retenciones se deben identificar las retenciones efectuadas en forma definitiva.

c) Deben atribuir las rentas y pérdidas netas que no correspondan a los ingresos por servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 29-A de la Ley del Impuesto a la Renta, el artículo 18-A del Reglamento de la Ley Impuesto a la Renta y el párrafo 5.7 del artículo 5 de la Ley, de corresponder este último.

Sobre el monto de tales rentas netas gravadas atribuibles se efectúan las retenciones del impuesto a la renta que resulten aplicables conforme a las normas que regulan dicho impuesto.”

Artículo 3.- Refrendo

El Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única.- Vigencia

El Decreto Supremo entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2019.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Derogatoria

Deróganse los artículos 6 y 7 del Reglamento de la Ley N° 30532, Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales y del Decreto Legislativo N° 1188 que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios, aprobado por el Decreto Supremo N° 264-2017-EF.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

CARLOS OLIVA NEYRA
Ministro de Economía y Finanzas

1727558-9