



## Incremento del impuesto a la renta de alquileres sería contraproducente

Opinión APOYO Consultoría

El reciente pedido de delegación de facultades legislativas incluye un cambio significativo en el esquema de tributación para los ingresos percibidos por alquiler de bienes muebles e inmuebles (renta de primera categoría). Con esta medida se busca migrar del régimen de tributación que cobra una tasa de 5% por el impuesto a la renta de alquileres a uno en el que la tasa depende del nivel de ingreso de cada contribuyente, en un rango que va de 0% a 30%. **Dado el elevado riesgo que conlleva un mal diseño de política económica, consideramos importante que este tema sea debatido ampliamente en el Congreso, con la participación de especialistas en la materia y por tanto no forme parte de la delegación de facultades solicitadas por el Poder Ejecutivo. Se está proponiendo un cambio que puede afectar el pago de alquiler de muchísimas personas.**

Desde el 2009, el Perú optó por un esquema de impuesto a la renta en el que se grava con una tasa fija las rentas de capital y con una tasa creciente las rentas de trabajo. Esto debido a que es un mecanismo más simple -lo cual facilita la recaudación y fiscalización- y porque se entiende que el capital que se ha acumulado para generar rentas proviene de ingresos de trabajo que ya han sido previamente gravados. Un cambio en el esquema tributario actual puede ser nocivo para la economía -el sector inmobiliario en particular- e incluso para la recaudación fiscal, pues disminuye los incentivos para invertir en vivienda y para ser formal. Si el objetivo es recaudar más, lo importante es reducir la informalidad e incentivar la inversión en vivienda formal, pues este es un mercado donde la construcción informal es predominante. Antes de cambiar el esquema tributario, se requiere la inversión en un catastro urbano moderno en las principales ciudades del país que permita ampliar la base tributaria y empezar a gravar a aquellos que no declaran sus inmuebles.



**La tributación con una tasa fija neta de 5% sobre el rendimiento de los activos funciona porque no penaliza significativamente el ahorro, ya sea en activos financieros -como bonos, acciones, inversiones en fondos mutuos- o en activos no financieros -como la adquisición de inmuebles-. Al gravar con la misma tasa el rendimiento del activo financiero y el no financiero no se genera distorsiones cuando el contribuyente evalúa sus decisiones de inversión entre activos sustitutos.**



**Si el impuesto por alquileres se paga en función de los ingresos totales de cada contribuyente, desincentivará la adquisición de inmuebles de las personas con mayores ingresos, pues tendrán que pagar una tasa impositiva mayor (de hasta 30%) que otras alternativas de inversión.** Esto no solo afectará el mercado inmobiliario, sino que, la menor oferta podría generar una presión al alza sobre los precios de alquiler o el contribuyente buscará trasladar la mayor carga tributaria al precio del alquiler.



**Este esquema generará una mayor informalidad en el mercado de alquileres,** pues aumentará el incentivo para no declarar, o fomentará mecanismos de elusión tributaria pudiendo hacerse transferencias de propiedad a familiares que tengan menores ingresos a fin de disminuir la carga tributaria, lo cual podría tener más bien un impacto negativo sobre la recaudación.



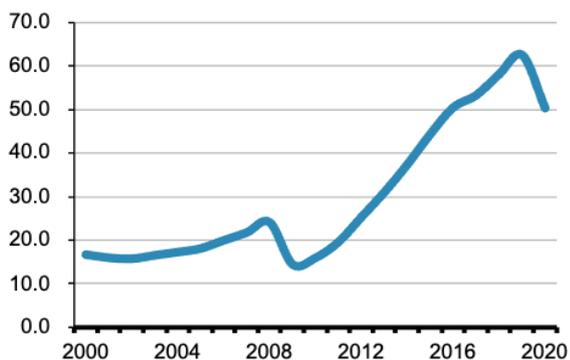
**La experiencia internacional indica que un mecanismo como el que se está proponiendo debería considerar la deducción de los costos asociados al alquiler,** con el fin de que se grave la renta neta, tales como la depreciación del bien, el pago por intereses de crédito, el gasto de mantenimiento y reparación, gastos de administración del inmueble y gastos de publicidad. Sin embargo, esto hace que su aplicación sea engorrosa y en muchos casos no genere más recaudación que el esquema actual.



**El impuesto a los alquileres no tiene una recaudación significativa, aun cuando ha crecido más que varios impuestos en los últimos 10 años.** El 2019, se recaudó solo S/624 millones, lo que equivale al 0,3 por ciento del Presupuesto de la República o 0,08% del PBI. Esto se explica principalmente por el elevado nivel de informalidad.

## RECAUDACIÓN POR IMPUESTO A LA RENTA DE PRIMERA CATEGORÍA

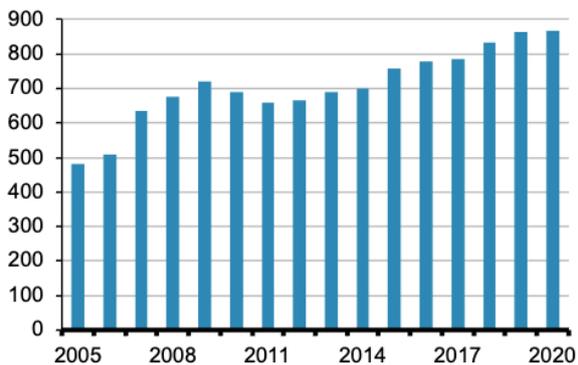
S/ Millones



FUENTE: SUNAT

## PERÚ URBANO: VIVIENDAS EN ALQUILER

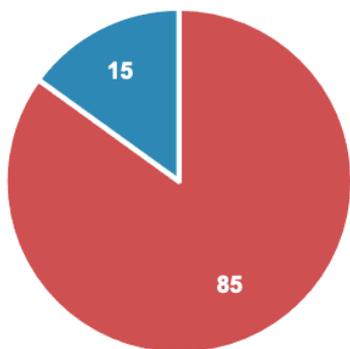
Mil unidades



FUENTE: Enaho - INEI

## LIMA METROPOLITANA: FORMALIDAD EN EL MERCADO DE ALQUILERES

% del total



FUENTE: APOYO Consultoría

## TASA DE IR POR ALQUILER DE VIVIENDA EN LINCE, SEGÚN PERFIL DEL PROPIETARIO<sup>1</sup>

%

TIPO	ESQUEMA ACTUAL	ESQUEMA PROPUESTO
Informal <sup>2</sup>	0	0
Formal con ingreso laboral mensual de S/3 000	5	11
Formal con ingreso laboral mensual de S/10 000	5	17
Formal con ingreso laboral de S/20 000 mensual	5	30

<sup>1</sup> Valor mensual de alquiler: S/2 000. Se asume que propietario solo tiene ingresos de 5ta categoría y el alquiler.

<sup>2</sup> Propietario que opta por no pagar impuestos de primera categoría.

FUENTE: APOYO Consultoría

## TASA DE IMPUESTO A LA RENTA SOBRE EL RENDIMIENTO DE ACTIVOS

%

ACTIVO	TASA IMPOSITIVA
Ahorros	0
Acciones	5
Fondos mutuos	5
Alquileres (actual)	5
Alquileres (propuesta del Gobierno)	0 - 30

FUENTE: Sunat

## HOGARES CON INGRESOS POR ALQUILER SEGÚN NSE

% del total

NSE	PORCENTAJE DE HOGARES
AB	24
C	44
D	27
E	5

FUENTE: Enaho - INEI

Contáctanos para mayor información  
[contactos@apoyoconsultoria.com](mailto:contactos@apoyoconsultoria.com)

  
**APOYO  
 CONSULTORIA**

[www.apoyoconsultoria.com](http://www.apoyoconsultoria.com)  