



PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO A LA RENTA DE PRIMERA CATEGORÍA E IMPUESTOS MUNICIPALES A TRAVÉS DEL DESALOJO CONSENTIDO DE OCUPANTE PRECARIO.

El Grupo Parlamentario Fuerza Popular, por iniciativa del Congresista de la República OSÍAS RAMÍREZ GAMARRA, ejerciendo las facultades de iniciativa legislativa que le confieren el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, proponen el siguiente Proyecto de Ley:

FORMULA LEGAL

LEY QUE PROMUEVE LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO A LA RENTA DE PRIMERA CATEGORÍA E IMPUESTOS MUNICIPALES A TRAVÉS DEL DESALOJO CONSENTIDO DE OCUPANTE PRECARIO

Artículo 1°.- Objeto de la ley.

La presente ley tiene por objeto fomentar e incrementar la recaudación tributaria del Impuesto a la Renta de 1era Categoría y tributos municipales a través del desalojo consentido de ocupante precario.

Artículo 2°.- Ocupante precario.

Se considera ocupante precario de bien a:

- a. El arrendatario que adeuda renta, pago por mantenimiento del bien o servicios básicos asociados al funcionamiento del bien por un periodo de dos (2) meses consecutivos o en un lapso de seis meses, contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento, pese haber sido requerido el pago notarialmente.
- b. El arrendatario que habiendo cumplido el plazo del contrato de arrendamiento en los términos pactados no restituye el bien en un plazo de 15 días naturales de haber sido requerido notarialmente.
- c. El arrendatario que habiendo abandonado el bien por un espacio de tres meses no restituye al propietario o a su representante la posesión del bien, previa certificación policial o notarial.

Artículo 3°.- Ámbito de aplicación de la presente ley.

Están sometidos a la presente ley los Contratos de Arrendamiento de Bienes entre privados con firma legalizada ante notario público o juez de paz en aquellos lugares donde no haya notario público, firmados a partir de la vigencia de la presente ley siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- 3.1. En el caso del arrendador de bien, haber declarado el bien materia del contrato de arrendamiento ante la SUNAT y encontrarse al día en el pago de los impuestos que genera la titularidad y la renta obtenida por el arrendamiento del predio.

3.2. Las partes en el contrato de arrendamiento de bien, que se allanen voluntariamente a la Cláusula de Desalojo Consentido contenida en el Contrato de Arrendamiento de bien.

La presente ley no aplica a los contratos de arrendamiento que se celebren en el marco del Decreto Legislativo N° 1177 y su reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA.

Artículo 4°.- Cláusula de desalojo consentido.

Para efectos de la presente ley la cláusula de desalojo consentido queda redactada de la siguiente manera:

Cláusula de desalojo consentido.

Las partes en el contrato privado de arrendamiento de bien inmueble se someten voluntariamente a lo dispuesto en el artículo 2° de la presente ley, por lo tanto voluntariamente renuncian al fuero jurisdiccional y arbitral en lo referente al desalojo y restitución del bien materia del presente contrato.

Artículo 5°.- Del auxilio de la fuerza pública.

Las partes en el contrato de arrendamiento acudirán a la Policía Nacional del Perú de la jurisdicción y solicitaran el auxilio de la fuerza pública para el desalojo una vez el notario haya certificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA. El Ministerio de Justicia y Derechos Humanos tendrá un plazo de 60 días contados a partir de la promulgación de la presente para elaborar el reglamento de la presente ley.

SEGUNDA. El Ministerio del Interior incorporara en su Texto Único Ordenado el procedimiento para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley, así como las tasas administrativos que demanden la ejecución del desalojo voluntario.

TERCERA. La presente ley tiene vigencia a partir del día siguiente de su reglamento.

Lima, setiembre de 2016

Luis F. Galarraga Velarde
Portavoz (T)
Grupo Parlamentario Fuerza Popular



OSÍAS RAMÍREZ GAMARRA

G. MARORELL

www.congreso.gob.pe

Central Teléfono: 9777

WILMER AGUILAR MONTENEGRO
Congresista de la República

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 14 de OCTUBRE del 2016

Según la consulta realizada, de conformidad con el artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 393 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS;
ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E
INTELIGENCIA FINANCIERA. -

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

EXPOSICION DE MOTIVOS

Respecto de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría.

El impuesto a la renta graba la riqueza obtenida por las personas naturales o jurídicas, esta renta debe provenir de fuente duradera y permanente. La ley de la materia a efectos de determinar la fuente generadora del impuesto a clasificado el impuesto a la renta en las siguientes categorías:

- **Rentas obtenidas del capital.**
 - Renta de primera categoría – arriendo y subarriendos de bienes -.
 - Renta de segunda categoría – obtenida por los dividendos, acciones y ganancias de capital.
- **Rentas obtenidas del trabajo.**
 - Renta de cuarta categoría – Trabajadores independientes.
 - Renta de cuarta quinta – Trabajadores dependientes.
- **Renta por la conjunción del trabajo y capital.**
 - Renta de tercera categoría – Personas Jurídicas, Personas Naturales con Negocio.

El impuesto a la renta de primera categoría se calcula¹:

Al monto del alquiler por cada predio le debes aplicar la tasa efectiva del 5%, obteniendo con ello el monto a pagar por concepto de impuesto a la renta de primera categoría mensual.

Monto del alquiler



5%



Monto a Pagar

Cálculo anual del Impuesto:

Tus ingresos brutos se determinan sumando la totalidad de ingresos por este tipo de renta obtenida durante el año, a ello se deduce el 20% y se le aplica la tasa del 6.25% de tu renta neta. También puede abreviar este procedimiento aplicando sobre el ingreso bruto la tasa del 5% como tasa efectiva del impuesto.

¹ <http://orientacion.sunat.gob.pe/index.php/personas-menu/impuesto-a-la-renta-personas-ultimo/rentas-de-primera-categoria-personas/3039-02-calculo-de-rentas-de-primera-categoria>, las letras cursivas son nuestras.

Los pagos directos mensuales realizados durante el año, se descuentan del impuesto anual resultante y en caso exista saldo del impuesto debes regularizarlo conjuntamente con la Declaración.

En los últimos seis años la recaudación del Impuesto a la Renta por primera categoría - arrendamiento y subarrendamiento - es como sigue:

CUADRO N° 01²
RECAUDACIÓN TRIBUTARIA POR IMPUESTO A LA RENTA DE PRIMERA CATEGORÍA EN EL PERIODO 2010 - 2015

Año	Total/En Millones de S/.	Impuesto recaudado por 1era Categoría	% Representa del total
2010	25,801.7	159.7	0.62
2011	33,627.9	196.0	0.58
2012	37,278.0	253.0	0.68
2013	36,512.0	310.0	0.85
2014	40,157.0	373.5	0.93
2015	34,745.4	443.00	1.27
2016	23,788.1	290.4	?

Durante el periodo 2010 - 2015 hemos recaudado en promedio por impuesto a la renta de primera categoría - arrendamiento y subarrendamiento - S/. 289.23 millones de soles por año. Esta suma representa en promedio por año el 0.82% del total de la recaudación del impuesto a la renta.

Al 2016 según cifras proporcionadas por el Ministro de Economía y Finanzas en el Perú 1.3 millones de personas formales alquilan viviendas, de ellas solamente pagan el impuesto a la renta de primera categoría 101 mil personas. Es decir tenemos un nivel de evasión del 92.23% del impuesto³.

Las cifras nos indican que a la fecha tenemos una deficiente recaudación del IR de primera categoría y una alta tasa de evasión del impuesto. Nosotros creemos que no existen incentivos en las normas de arrendamiento para declarar los contratos de arrendamiento y por consiguiente tenemos escasos niveles de recaudación.

Así las cosas, las normas sobre resolución o término del contrato de arrendamiento deben procurar eficientar la reivindicación del bien en el menor tiempo y costo posible. La idea es qué en la medida que se logre reducir los plazos y costos para lograr la reivindicación del bien, el contribuyente este persuadido de pagar sus tributos. El contrato privado de arrendamiento que

² Datos extraídos de la http://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/busqueda_cuadros.html

³ Datos proporcionados por el Ministro de Economía y Finanzas ante la Comisión de Presupuesto y Cuenta General de la República el 15 de setiembre de 2016.

pretendemos regular con este proyecto de ley, es el contrato de arrendamiento celebrado entre privados, el mismo que lo celebran en estricto y real ejercicio a su libre voluntad. La jurisdicción judicial o arbitral a la que renuncian las partes dentro del ámbito de aplicación de la presente ley en el contrato de arrendamiento está fundamentada igualmente en estricto y real ejercicio a su libre voluntad.

No tratamos en absoluto de sustraernos de los márgenes de la justicia ordinaria o arbitral, por el contrario lo que estamos o pretendemos reconocer en esta ley es que el ciudadano en el ejercicio de sus libertades pueda encontrar un mecanismo de reivindicación o restitución de su propiedad y posesión ante el abuso asimétrico legislativo con el que cuenta en la actualidad el arrendatario.

Creemos firmemente que los procesos judiciales o arbitrales que regulan el desalojo de inquilino precario constituyen y contienen desincentivos que no favorecen al fortalecimiento del mercado inmobiliario y por el contrario lo vuelve impredecible con el consiguiente incremento en los costos o externalidades en desmedro del arrendador y del Estado como titular y acreedor del impuesto a la renta de primera categoría.

Según información proporcionada por especialistas del sector inmobiliario en el Perú al 2016 el déficit de viviendas a nivel nacional supera el 1,8 millones, teniendo además que la oferta inmobiliaria según el Fondo Mi Vivienda es de 4,119 de las cuales 2,063 se ubican en la ciudad de Lima.

De otro lado, con el afán de incentivar la adquisición de viviendas a las nuevas familias se emitió el Decreto Legislativo N° 1177 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda - norma que busca que los usuarios de viviendas puedan capitalizar sus pagos mensuales por arrendamiento y al final del contrato pagar un precio residual para ejercer la opción de compra del inmueble.

Otro dato importante del sector inmobiliario es el que nos proporciona Carmen Loayza Arenas en Diario Gestión en su página web en que nos indicaba en el 2011 qué, 6 de cada 10 personas evaden impuestos por arrendamiento. Según la citada periodista el 69.23% de propietarios de inmuebles ubicadas en las playas no declaran dichos ingresos cuando alquilar los predios.

La recaudación tributaria por concepto de impuesto a la renta de primera categoría en el 2010 representaba el 0.62% del total de la recaudación por impuesto a la renta. El mismo diario señala que el nivel de evasión y morosidad habría alcanzado un monto que ascendió a S/. 176.6 millones de soles, monto que equivale al 57.1% de la recaudación potencial por concepto de impuesto a la renta.

Frente a esta problemática surgen las siguientes interrogantes:

- ¿Es posible incrementar la recaudación tributaria del impuesto a la renta por primera categoría?
- ¿Podemos generar incentivos legales para incrementar la recaudación tributaria a partir de mejorar la legislación que facilite la reivindicación del bien?
- ¿Es posible formalizar el sector del inquilinato a partir de desjudicializar voluntariamente la reivindicación del bien?

Nosotros creemos que la baja recaudación tributaria del impuesto a la renta de primera categoría tiene que ver con la evasión tributaria, la evasión tributaria tiene que ver con desincentivos en la legislación que hacen engorroso el desalojo de inquilinos morosos y con ello las externalidades las asume el propietario del bien, de modo que muchos los propietarios se encuentran en situación de indefensión frente al inquilino.

Si bien es cierto en el Perú se aprobó el Decreto Legislativo N° 1177 - Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda - y reglamentado por Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, cierto es también que estas normas están diseñadas de manera específica, al arrendamiento de bienes inmuebles destinados para vivienda y a los contratos que se suscriban al amparo del Decreto Legislativo N° 1177. Nuestra propuesta va más allá de este régimen específico, va más allá de los contratos privados de arrendamiento de bienes con fines de vivienda, pues es necesario proteger a los propietarios de bienes inmuebles o muebles que no necesariamente arriendan sus propiedades para vivienda, ellos son destinados muchas veces para actividades comerciales.

Una primera norma que se dio en la legislatura pasada y que deseaba intervenir en la relación de los privados para hacer eficiente la reivindicación del bien fue la Ley N° 30201 - Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos -. Esta norma incorporó la figura de sentencia con condena futura o "allanamiento anticipado", cierto es que esta norma no ha cumplido su propósito, es más la norma en cuestión no impide al arrendatario impugnar la demanda, y ni que decir de los plazos y costos que implican llevar a un inquilino moroso a juicio.

Creemos que las personas en virtud de su libertad de contratar y contractual pueden fácilmente incorporar la cláusula de desalojo consentido y con ello activar ante el Ministerio del Interior el auxilio de la fuerza pública para que se procesa al desalojo inmediato, de esta manera estaremos descongestionando la actividad procesal, creamos incentivos para que los contrato de arrendamiento sean declarados ante las administraciones tributarias correspondientes para el pago del tributo correspondiente y finalmente contribuir a darse seguridad jurídica a los titulares de bienes e incentivar con ello el mercado de los arrendamientos en el país.

Respecto de los procesos de desalojo judicializados.

Mediante Oficio N° 026-2016-ORG/CR solicite al Poder Judicial información relacionado a la carga procesal respecto de desalojos y el tiempo promedio en que se resuelven los expedientes. Mediante Oficio N° 0170-22185-13-2016-2017-DGP/CR me hace llegar el Oficio N° 6359-2016-SG-CS-PJ remitida por la S.G del Poder Judicial en la que según Informe N° 066-2016-LBQ-SPAP-GI-GG-PJ las carga procesal por desalojo a nivel nacional son:

**CUADRO N° 02
CARGA PROCESAL EN PROCESOS DE DESALOJOS POR CORTES A
NIVEL NACIONAL**

N°	Corte	Carga Procesal	Ingresos por Desalojos
1	Amazonas	2,735	8
2	Ancash	18,061	207
3	Apurímac	15,763	118
4	Arequipa	70,562	743
5	Ayacucho	16,184	100
6	Cajamarca	27,456	123
7	Callao	37,720	321
8	Cañete	8,071	64
9	Lima Norte	59,833	982
10	Cusco	39,485	420
11	Huancavelica	4,590	14
12	Huánuco	23,815	217
13	Huaura	29,912	295
14	Ica	44,496	400
15	Junín	65,380	391
16	La Libertad	79,194	422
17	Lambayeque	79,460	411
18	Lima	316,065	3,237
19	Loreto	19,604	111
20	Piura	61,422	277
21	Puno	18,043	169
22	San Martín	17,296	73
23	Tacna	19,003	296
24	Ucayali	12,716	66
25	Del Santa	33,483	239
26	Tumbes	13,790	64
27	Madre de Dios	6,515	67
28	Moquegua	10,157	93
29	Pasco	8,622	79
30	Lima Sur	43,514	855
31	Sullana	21,169	273
32	Lima Este	98,704	787
33	Ventanilla	8,639	246
			12,268

La carga procesal se concentra en las ciudades de Lima con 3,237 casos en el año 2015; Lima Norte con 982; Lima Sur 855; Arequipa con 743 y Cusco 420. La carga procesal por desalojo en el año 2015 es 12,268

CUADRO N° 03
TIEMPO PROMEDIO DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS ROCESOS
DE DESALOJOS POR CORTES A NIVEL NACIONAL

N°	Corte	Duración Promedio (días)
1	Amazonas	389
2	Ancash	322
3	Apurímac	333
4	Arequipa	537
5	Ayacucho	301
6	Cajamarca	397
7	Callao	423
8	Cañete	769
9	Lima Norte	327
10	Cusco	342
11	Huancavelica	486
12	Huánuco	349
13	Huaura	417
14	Ica	456
15	Junín	403
16	La Libertad	308
17	Lambayeque	435
18	Lima	430
19	Loreto	425
20	Piura	562
21	Puno	291
22	San Martín	475
23	Tacna	319
24	Ucayali	378
25	Del Santa	412
26	Tumbes	592
27	Madre de Dios	193
28	Moquegua	501
29	Pasco	344
30	Lima Sur	324
31	Sullana	432
32	Lima Este	270
33	Ventanilla	163

El Poder Judicial resuelve casos de desalojos por inquilino precario en promedio 396.3 días, es decir más de un año. Por ejemplo en la Corte Superior de Cañete el promedio es de 2 años. Ahora bien hay que anotar que en la

mayoría de los casos se trata de contratos de arrendamiento realizados únicamente con la palabra.

EFFECTOS DE LA INICIATIVA EN LA LEGISLACION NACIONAL

La norma está circunscrita al derecho privado y la cláusula es opcional y siendo que la norma dispone que no aplica a los contratos de arrendamiento que se celebren en el marco del Decreto Legislativo N° 1177 y su reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, entonces la presente norma no tiene efectos en ninguna norma legal vigente y tampoco colisiona con la Constitución Política del Perú.

ANALISIS COSTO BENEFICIO

Nuestra iniciativa legislativa en su implementación no genera iniciativa de gasto. Pues al tratarse de regular actos entre privados, este siempre será opcional. Por el contrario los beneficios serán importantes y cuantificables. Según cifras de SUNAT en el año 2015 se recaudó por IR de la 1era de categoría de la suma de S/. 443,000 – son cuatrocientos cuarenta y tres millones de soles – esta recaudación, podemos inferir se recaudó de los 101 mil contribuyentes del impuesto.

Si únicamente pagan el impuesto el 7.77%, si lográramos que el 100% de contribuyente paguen el impuesto tendríamos que podríamos recaudar S/. 5, 258,980 millones de soles. En cuanto a lo que significa la desjudicialización de los procesos de desalojo es importante tener en cuenta que ello contribuirá decididamente reducir la carga procesal y por lo tanto el nivel de incertidumbre, dada el carácter previsible de la ley, se reducirá ampliamente.

Otro beneficio que traerá la aprobación de la norma es que las municipalidades provinciales y distritales tendrán la posibilidad de incrementar sus ingresos, pues el acceder a este beneficio de desalojo voluntario implica estar al día en los pagos del impuesto predial.

Por último, la Policía Nacional del Perú podrá brindar el servicio de desalojo previo pago de una tasa administrativa, procurando con ello ingresos directamente recaudados por la institución.