

Proyecto de Ley N° ..... 4058/2018-CR

**PROYECTO DE LEY QUE INCORPORA EL INCISO B)  
AL ARTICULO 46 DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA  
RENTA**

El congresista que suscribe, **ROLANDO REÁTEGUI FLORES**, integrante del Grupo Parlamentario de **UNIDOS POR LA REPÚBLICA**, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y en el inciso c) del artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República; propone el proyecto de ley

**FÓRMULA LEGAL**

El Congreso de la República  
Ha dado la Ley siguiente:

**PROYECTO DE LEY QUE INCORPORA EL INCISO B) AL ARTICULO 46 DEL TEXTO ÚNICO  
ORDENADO DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA, APROBADO POR DECRETO SUPREMO N°  
179-2004-EF.**



**Artículo 1.- Objeto de la ley**

Mediante la presente ley se incorpora el inciso b) al artículo 46 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por decreto supremo N° 179-2004-EF, a fin de incentivar la compra de viviendas por las personas naturales y promover el pago de impuesto a la renta de cuarta y quinta categoría.

**Artículo 2.-** Incorporar el literal b) en al artículo 46 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta:

**Artículo 46.-** De las rentas de cuarta y quinta categorías podrán deducirse anualmente, un monto fijo equivalente a siete (7) Unidades Impositivas Tributarias:

(...)

b) Intereses de créditos hipotecarios para primera vivienda.

Se considera crédito hipotecario para vivienda al tipo de crédito establecido en el numeral 4.8 del Capítulo I del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias, o norma que la sustituya, siempre que sea otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros, inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público. Asimismo, se entiende como primera vivienda a la establecida en el literal m) del artículo 2 del Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito aprobado por la Resolución SBS N° 14354-2009 y sus normas modificatorias, o norma que la sustituya.

308219/ATP





Para efectos del presente inciso no se considera créditos hipotecarios para primera vivienda a:

- i) Los créditos otorgados para la refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia.
- ii) Los contratos de capitalización inmobiliaria.
- iii) Los contratos de arrendamiento financiero.

Se permitirá la deducción de los intereses de un solo crédito hipotecario para primera vivienda por cada contribuyente.

(...)"

**Artículo 3.-** Deróguese la disposición complementaria derogatoria única del decreto legislativo N° 1381

Lima, 11 de marzo 2019

  
**ROLANDO REÁTEGUI FLORES**  
Congresista de la República

  
**ISRAEL TITO LAZO JULCA**  
Portavoz Alterno  
Grupo Parlamentario Unidos Por la  
República

  
Glider Ushñahua

  
CASTRO S.

  
-----  
**PATRICIA DONAYRE PASQUEL**  
Vocera  
Grupo Parlamentario Unidos por la República

  
-----  
**PATRICIA DONAYRE PASQUEL**  
Congresista de la República

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 21 de Marzo del 2019

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 4058 para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión(es) de

ECONOMÍA, BANCO, FINANZAS E  
INTELIGENCIA FINANCIERA.

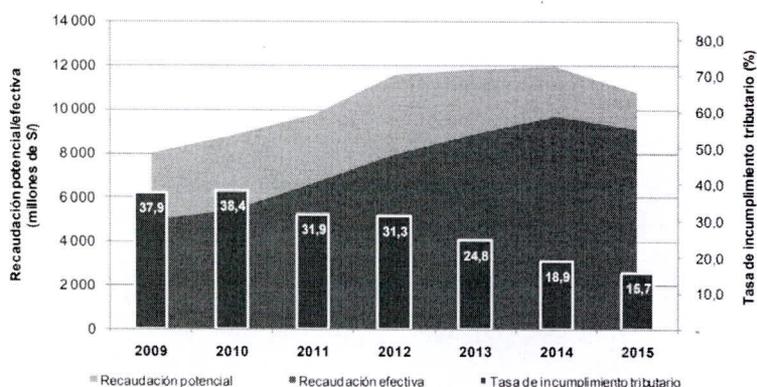
  
-----  
GIANMARCO PAZ MENDOZA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### A. Situación actual.

En la dación del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto de la Renta resultó acertado establecer deducciones de las rentas de cuarta y quinta categoría (rentas de trabajo). De la misma manera, la inclusión en dichas deducciones, entre otros, de los intereses de los créditos hipotecarios para primera vivienda<sup>1</sup> fue una medida extra ordinaria pues beneficiaba diferentes sectores de la sociedad. Con ello se pretendía premiar a las personas que realizaban sus declaraciones de rentas de trabajo y que estaban pagando un crédito hipotecario por primera vivienda; y con ello coadyuvar a la disminución de la evasión tributaria<sup>2</sup>.

Grafico 1. Evolución del incumplimiento Tributario: Impuesto a la renta de personas naturales de aquello contribuyentes que perciben rentas de trabajo (2009 – 2015)



Fuente: Base RECTOT de la Sunat y ENAHO

La adquisición de un inmueble es – quizá - el gasto más grande que pueda realizar una persona, tal es así que se compromete a pagar generalmente entre 15 y 25 años, mensualidades que se suman a otros gatos personales y familiares. Para la obtención de este crédito las entidades financieras exigen al cliente acredite sus ingresos ya sean de cuarta o quinta categoría, para esto el cliente interesado está obligado a tener ingresos declarados ante la administración tributaria, caso contrario no sería aprobado su crédito. Queda claro entonces que para la obtención de un crédito hipotecario el cliente debería tener ingresos formales y declarados ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria -SUNAT. Esto se ve reflejado en las estadísticas de los últimos años en tanto se observa un

<sup>1</sup> Mediante Decreto Legislativo 1258

<sup>2</sup> Erick Lahura. "Evasión tributaria en las rentas del trabajo: evidencia de la Encuesta Nacional de Hogares". BCRP: 2016, pág. 12  
URL: <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Documentos-de-Trabajo/2016/documento-de-trabajo-16-2016.pdf>

decrecimiento de la evasión tributaria de rentas de cuarta y quinta categoría, que va de la mano con el crecimiento de la colocación de créditos hipotecarios<sup>3</sup>.

Tabla 1: Evolución de los créditos hipotecarios  
Noviembre '17 – Noviembre '18

MES	Cartera hipotecaria de balance (Mills S/)	Número Deudores hipotecarios	Morosidad con cifras de balance (1)	Cartera pesada (Deficiente + Dudoso + Perdida / Total)	Número de nuevos créditos hipotecarios desembolsados en el mes	Monto de nuevos créditos hipotecarios desembolsados en el mes (Total MN + ME: expresado en Mills S/)
sep-17	40,274	216,208	2.651%	5.83%	2,918	1,035
oct-17	40,774	218,289	2.758%	6.08%	2,739	942
nov-17	41,085	218,906	2.786%	6.00%	2,810	986
dic-17	41,285	219,342	2.764%	5.91%	2,770	963
ene-18	41,342	219,467	2.859%	6.08%	2,546	853
feb-18	41,796	220,042	2.898%	6.12%	2,833	1,022
mar-18	41,979	220,523	2.849%	6.02%	3,130	1,095
abr-18	42,275	221,076	2.891%	6.19%	3,075	1,045
may-18	42,759	221,915	2.947%	6.09%	3,503	1,227
jun-18	43,144	222,729	2.871%	6.07%	2,996	1,058
jul-18	43,289	223,245	2.953%	6.16%	2,918	990
ago-18	43,637	224,126	2.952%	6.05%	2,965	988
sep-18	44,080	224,934	2.897%	6.14%	3,196	1,076
oct-18	44,548	225,877	3.019%	6.23%	3,130	1,022
nov-18	44,548	225,877	3.019%	6.23%	3,130	1,022

(1) Morosidad = (Créditos Hipotecarios Vencidos + Créditos Hipotecarios en Cobranza Judicial) / Total de Créditos Hipotecarios  
FUENTE: ÁREAS DE CONTABILIDAD Y FINANZAS DE LOS BANCOS.  
ELABORACIÓN: DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA.  
SE PROHIBE LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE ASBANC.

Entonces es posible inferir que esa necesidad u obligación de ser un contribuyente cesa al obtener el crédito, para luego convertirse en un deber cívico del ciudadano en declarar sus tributos ante la autoridad competente. Ergo, a fin de mantener esa obligación legal y sobre todo, mantener en el ciudadano la voluntad de cumplir sus obligaciones tributarias, no se debería recortar o eliminar aquel incentivo o premio que le ayudó a obtener el crédito hipotecario<sup>4</sup>, máxime si dicha devolución solo es un porcentaje de lo que tributa y por lo tanto el fisco no verá en peligro su recaudación.

El retiro del incentivo mencionado, podría influir además en otros aspectos, por ejemplo, aquellos que están por optar la obtención de un crédito hipotecario podrían pensar antes de solicitarlo, si la necesidad no es urgente, siendo posible la situación de una reducción en la demanda de dicho producto financiero, lo que afectaría también el mercado inmobiliario.

## B. Análisis jurídico

Mediante Decreto Supremo N° 179-2004-EF, en fecha 08 de diciembre de 2004, se aprueba el texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, en cuyo artículo cuarenta y seis (46) estableciendo que de las rentas de cuarta y quinta categorías podrán deducirse anualmente, un monto fijo equivalente a siete (7) Unidades Impositivas Tributarias, con el siguiente texto:

**"Artículo 46.-** De las rentas de cuarta y quinta categorías podrán deducirse anualmente, un monto fijo equivalente a siete (7) Unidades Impositivas Tributarias. Los contribuyentes que obtengan rentas de ambas categorías sólo podrán deducir el monto fijo por una vez.

<sup>3</sup> ASBANC. "Créditos hipotecarios del sistema financiero al 30 de Noviembre del 2018".  
URL: <https://www.asbanc.com.pe/Paginas/Estadistica/Estadisticas.aspx>

<sup>4</sup> Se retira el incentivo mediante Decreto Legislativo 1381

Posteriormente, el Artículo fue modificado por el artículo 3° del Decreto Legislativo N.º 1258, publicado el 8 de diciembre de 2016, quedando así:

**"Artículo 46.-** De las rentas de cuarta y quinta categorías podrán deducirse anualmente, un monto fijo equivalente a siete (7) Unidades Impositivas Tributarias. Adicionalmente, se podrán deducir como gasto los importes pagados por concepto de:

a) Arrendamiento y/o subarrendamiento de inmuebles situados en el país que no estén destinados exclusivamente al desarrollo de actividades que generen rentas de tercera categoría.

Solo será deducible como gasto el 30% de la renta convenida. Para tal efecto, se entenderá como renta convenida:

i) Al íntegro de la contraprestación pagada por el arrendamiento o subarrendamiento del inmueble, amoblado o no, incluidos sus accesorios, así como el importe pagado por los servicios suministrados por el locador y el monto de los tributos que tome a su cargo el arrendatario o subarrendatario y que legalmente corresponda al locador; y,

ii) El Impuesto General a las Ventas y el Impuesto de Promoción Municipal que grave la operación, de corresponder.

b) Intereses de créditos hipotecarios para primera vivienda.

Se considera crédito hipotecario para vivienda al tipo de crédito establecido en el numeral 4.8 del Capítulo I del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias, o norma que la sustituya, siempre que sea otorgado por una entidad del sistema financiero. Asimismo, se entiende como primera vivienda a la establecida en el literal mm) del artículo 2 del Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito aprobado por la Resolución SBS N° 14354-2009 y sus normas modificatorias, o norma que la sustituya

Para efectos del presente inciso no se considera créditos hipotecarios para primera vivienda a:

i) Los créditos otorgados para la refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia.

ii) Los contratos de capitalización inmobiliaria.

iii) Los contratos de arrendamiento financiero.

Se permitirá la deducción de los intereses de un solo crédito hipotecario para primera vivienda por cada contribuyente.

c) Honorarios profesionales de médicos y odontólogos por servicios prestados en el país, siempre que califiquen como rentas de cuarta categoría.

Serán deducibles los gastos efectuados por el contribuyente para la atención de su salud, la de sus hijos menores de 18 años, hijos mayores de 18 años con discapacidad de acuerdo a lo que señale el reglamento, cónyuge o concubina (o), en la parte no reembolsable por los seguros.

Solo será deducible como gasto el 30% de los honorarios profesionales.

d) Servicios prestados en el país cuya contraprestación califique como rentas de cuarta categoría, excepto los referidos en el inciso b) del artículo 33 de esta ley.

Solo será deducible como gasto el 30% de la contraprestación de los servicios.

e) Las aportaciones al Seguro Social de Salud - ESSALUD que se realicen por los trabajadores del hogar de conformidad con el artículo 18 de la Ley N° 27986, Ley de los Trabajadores del Hogar o norma que la sustituya.

El Ministerio de Economía y Finanzas mediante decreto supremo establece las profesiones, artes, ciencias, oficios y/o actividades que darán derecho a la deducción a que se refiere el inciso d) del segundo párrafo de este artículo, así como la inclusión de otros gastos y, en su caso, la exclusión de cualesquiera de los gastos señalados en este artículo, considerando como criterios la evasión y formalización de la economía.

Los gastos establecidos en este artículo y los que se señalen mediante decreto supremo, excepto los previstos en el inciso e) del segundo párrafo de este artículo, serán deducibles siempre que:



i) Estén sustentados en comprobantes de pago que otorguen derecho a deducir gasto y sean emitidos electrónicamente y/o en recibos por arrendamiento que apruebe la SUNAT, según corresponda.

No será deducible el gasto sustentado en comprobante de pago emitido por un contribuyente que a la fecha de emisión del comprobante:

1. Tenga la condición de no habido, según la publicación realizada por la administración tributaria, salvo que al 31 de diciembre del ejercicio, el contribuyente haya cumplido con levantar tal condición.

2. La SUNAT le haya notificado la baja de su inscripción en el Registro Único de Contribuyentes.

ii) El pago del servicio, incluyendo el Impuesto General a las Ventas y el Impuesto de Promoción Municipal que grave la operación, de corresponder, se realice utilizando los medios de pago establecidos en el artículo 5 de la Ley N° 28194 - Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía y normas modificatorias, independientemente del monto de la contraprestación.

Cuando parte de la contraprestación sea pagada utilizando formas distintas a la entrega de sumas de dinero, se exigirá la utilización de medios de pago únicamente por la parte que sea pagada mediante la entrega de sumas de dinero.

El Ministerio de Economía y Finanzas mediante decreto supremo podrá establecer excepciones a la obligación prevista en este acápite considerando como criterios el importe de los gastos, los sectores así como las excepciones previstas en la Ley N° 28194 - Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía y normas modificatorias.

Las disposiciones previstas en la citada Ley N° 28194 son aplicables en tanto no se opongan a lo dispuesto en el presente acápite.

La deducción de los gastos señalados en este artículo y los que se señalen mediante decreto supremo se deducirán en el ejercicio gravable en que se paguen y no podrán exceder en conjunto de tres (3) Unidades Impositivas Tributarias por cada ejercicio.

Los contribuyentes que obtengan rentas de cuarta y quinta categorías solo podrán deducir el monto fijo y el monto que corresponda a los gastos a que se refiere el penúltimo párrafo de este artículo por una vez."

Luego, el Artículo 10 de la Ley N° 30822, publicada el 19 julio 2018, modifica el segundo párrafo del artículo 46, con el siguiente texto:

"(...)

b) Intereses de créditos hipotecarios para primera vivienda.

Se considera crédito hipotecario para vivienda al tipo de crédito establecido en el numeral 4.8 del Capítulo I del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias, o norma que la sustituya, siempre que sea otorgado por una entidad del sistema financiero o una cooperativa de ahorro y crédito que solo opera con sus socios y que no está autorizada a captar recursos del público u operar con terceros, inscrita en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público. Asimismo, se entiende como primera vivienda a la establecida en el literal m) del artículo 2 del Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito aprobado por la Resolución SBS N° 14354-2009 y sus normas modificatorias, o norma que la sustituya.

(...)"

Por último, el 24 de agosto de 2018, publicado en el Diario Oficial El Peruano, el Decreto Legislativo N° 1381 que modifica una vez más la Ley de Impuesto a la Renta, señalando en su única Disposición Complementaria Derogatoria que se deroga el inciso b) del segundo párrafo del artículo 46 de la Ley.

### **C. Fundamentos de la propuesta de modificación:**

Con la propuesta, se pretende devolver el incentivo en las personas naturales para que adquieran su primera vivienda a través de los créditos hipotecarios, lo que beneficiara a aquellos que ya han adquirido su vivienda y a los que lo harán a futuro.

En el sector tributario, las personas naturales interesadas en adquirir una primera vivienda encontrarán que el Estado premia esa decisión en tanto significa que el ciudadano para acceder al producto financiero tenga que declarar acreditar, justificar y por consiguiente, haber declarado sus ingresos ante la SUNAT; mientras que para el ciudadano que ya está sujeto al pago del crédito hipotecario, ese incentivo será materializado y será motivo para que siga declarando sus ingresos.

A nivel de mejora de calidad de vida, el contribuyente verá con mejores expectativas la adquisición de su primera vivienda ya sea para uso personal o familiar. Recordemos que la mayoría de créditos hipotecarios tienen plazos para pagar entre 15 a 25 años, lo que significa que en si bien es cierto pudo ser solicitado por una persona soltera, en el transcurso de los años esta persona formara una familia y la devolución de una parte de los intereses puede ser empleada para cubrir necesidades o solventar otros gastos de los integrantes de esa familia.



En tema de competencia de mercado, al tener este incentivo y promover la compra de primeras viviendas mediante créditos hipotecarios, el mercado de este producto financiero generara entre las instituciones del sector la competencia para atraer a posibles clientes, para lo cual tendrán que ofrecerle mayores beneficios o ventajas en dicho producto.

Adicionalmente a todo ello, se verá beneficiado el mercado inmobiliario pues las empresas de este sector tendrán mayor demanda de aquellas viviendas que puedan ser objeto de personas que las deseen como primera. Esto reflejará también mejores condiciones para los compradores.

### **D. Efectos de la vigencia de la norma**

Los efectos serán positivos y a favor de la población que pagan Impuesto a la Renta de Cuarta o Quinta Categoría y que hayan asumido la responsabilidad financiera de un crédito hipotecario.

Por otra parte, el Estado Peruano también se beneficiara en tanto de esta manera se promoverá el pago de impuestos de Cuarta y Quinta Categoría, lo que significara una mayor recaudación por la SUNAT, la misma que al devolver solo un porcentaje de lo pagado, no tendrá afectación en su recaudación.

### **E. Análisis costo-beneficio**

La aplicación de esta norma no generara gastos al Estado peruano, por el contrario, significará un mayor incremento en la recaudación de impuestos.