



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 2 de agosto de 2018

OFICIO N° 164 -2018 -PR

Señor  
**DANIEL SALAVERRY VILLA**  
Presidente del Congreso de la República  
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted señor Presidente del Congreso de la República, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104° de la Constitución Política, con la finalidad de comunicarle que, al amparo de las facultades legislativas delegadas al Poder Ejecutivo mediante Ley N° 30823, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, se ha promulgado el Decreto Legislativo N° 1371 , Decreto Legislativo que modifica 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.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

MARTIN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

170966/ATD

CONGRESO DE LA REPUBLICA

Lima, 03 de AGOSTO de 2018

En aplicación de lo dispuesto en el inc. b) del artículo 90° del  
Reglamento del Congreso de la República: para su estudio  
PASE el expediente del Decreto Legislativo N° 1371,

a la Comisión de CONSTITUCIÓN Y  
REGLAMENTO.

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPUBLICA



# Decreto Legislativo Nº 1371

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley N° 30823, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del Estado, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de sesenta (60) días calendario;

Que, en ese sentido, el literal b) del numeral 1) del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece que el Poder Ejecutivo está facultado para legislar en materia tributaria y financiera a fin de establecer mejoras sobre el tratamiento tributario aplicable al fideicomiso de Titulización para la Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI), y establecer mejoras sobre la transferencia de facturas negociables;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en ejercicio de las facultades delegadas de conformidad con el literal b) del numeral 1) del artículo 2 de la Ley N° 30823;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y,

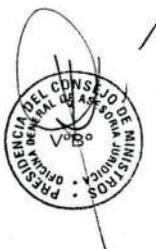
Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el decreto legislativo siguiente:

**Decreto Legislativo que modifica 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**

## Artículo 1. Objeto

El presente decreto legislativo tiene por objeto modificar la legislación en materia tributaria aplicable al Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces, al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles y a las transferencias de facturas negociables en las que el factor o adquirente asume el riesgo crediticio del deudor.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

PEDRO PABLO ANGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)



### Artículo 2. Finalidad

El presente decreto legislativo tiene como finalidad perfeccionar el tratamiento tributario preferencial aplicable a las rentas del Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces, del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles; así como a los ingresos por servicios obtenidos por el factor o adquirente de facturas negociables.



### Artículo 3. Definiciones

- a) Ley : Ley N° 30532, Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales.
- b) Decreto Legislativo : Decreto Legislativo N° 1188, Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios.

### Artículo 4. Modificación de los artículos 3, 4 y 5 de la Ley

Modifícase los artículos 3, 4 y 5 de la Ley conforme a los textos siguientes:



### “Artículo 3. Transferencia fiduciaria de bienes inmuebles para la constitución del FIBRA

3.1 Si se establece en el acto constitutivo del FIBRA que el bien inmueble transferido fiduciariamente no retornará al fideicomitente en el momento de la extinción del patrimonio fideicometido, dicha transferencia fiduciaria será tratada como una enajenación de acuerdo a las siguientes reglas:

- 
- a) Se considera que la enajenación se realiza en la fecha en que:
- El FIBRA transfiera de forma total o parcial la propiedad del bien inmueble a un tercero o a un fideicomisario, a cualquier título; o,
  - El fideicomisario transfiera a cualquier título los certificados de participación emitidos por el FIBRA por la transferencia fiduciaria del bien inmueble; o,
  - El fideicomiso pierda la condición de FIBRA de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos aprobado por la Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10 y normas modificatorias. Lo señalado en este literal se aplicará aun



# Decreto Legislativo

cuando el fideicomiso pueda recuperar la condición de FIBRA según lo dispuesto en el citado Reglamento.

- b) Tratándose de certificados de participación recibidos, en una o varias oportunidades, por transferencias fiduciarias de inmuebles y otros bienes, se entenderá que la transferencia de dichos certificados corresponde, en primer término, a los recibidos que equivalgan a las transferencias fiduciarias de bienes distintos de inmuebles y luego a los recibidos por las transferencias fiduciarias de bienes inmuebles.

En este caso, la transferencia corresponderá a los certificados que representen la transferencia fiduciaria del bien inmueble de menor valor. Esta disposición también resulta aplicable cuando se transfieran certificados recibidos exclusivamente por transferencias fiduciarias de bienes inmuebles.

- c) Sin perjuicio de lo señalado en el inciso a), para efectos de determinar el impuesto a la renta se considerará como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia fiduciaria del inmueble al FIBRA y como costo computable el que corresponde a esa fecha.

A tal efecto, se considera que el valor de mercado es equivalente al valor de suscripción que conste en el certificado de participación, recibido por la transferencia fiduciaria del bien inmueble.

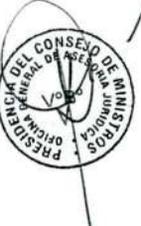
- d) Tratándose del literal ii. del inciso a) del presente párrafo, cuando el fideicomisario transfiera a cualquier título alguno de los certificados de participación emitidos por el FIBRA como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble, el valor de enajenación y el costo computable por la enajenación del bien inmueble que se imputarán serán proporcionales a los certificados de participación transferidos respecto del total de certificados de participación recibidos por la transferencia fiduciaria de dicho inmueble.

3.2 El fideicomitente no estará obligado a presentar ante el notario público el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del impuesto a la renta generado por la transferencia fiduciaria del bien inmueble, como requisito previo a la elevación de la escritura pública de la minuta respectiva a que se refiere el segundo párrafo del artículo 84-A de la Ley del Impuesto a la Renta.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

PEDRO PABLO ANGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)



3.3 El FIBRA depreciará el bien inmueble transferido fiduciariamente. Para tal efecto, se considerará como costo computable el valor de suscripción que conste en los certificados de participación emitidos por el FIBRA como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble.

3.4 La sociedad titulizadora del FIBRA o el tercero que se designe mediante reglamento comunicará a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), en la forma, plazo y condiciones que se señalen mediante resolución de superintendencia lo siguiente:

- 
- a) Las transferencias fiduciarias de los bienes inmuebles.
  - b) Las transferencias a cualquier título que efectúe el FIBRA de los bienes inmuebles que fueron transferidos fiduciariamente.
  - c) Las transferencias de certificados de participación a cualquier título que efectúen los fideicomisarios fuera de un mecanismo centralizado de negociación.”



**“Artículo 4. Retención definitiva del impuesto a la renta aplicable a las rentas por arrendamiento atribuidas por el FIBRA**

4.1 Las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o 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. La sociedad titulizadora debe retener el referido impuesto.



4.2 La retención a que se refiere el párrafo anterior será aplicable siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El fideicomiso de titulación tenga la condición de FIBRA de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulación de Activos aprobado por la Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10 y normas modificatorias.
- b) El fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del veinte por ciento (20%) del total de certificados de participación emitidos por la sociedad titulizadora y que se encuentren respaldados por el patrimonio fideicometido.



# Decreto Legislativo

Cuando el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del cinco por ciento (5%) del total de certificados de participación emitidos por la sociedad tituladora, la retención del 5% aplicará únicamente si el contribuyente comunica a la sociedad tituladora el cumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo de este inciso.

Para efectos del inciso b) del párrafo 4.2, son de aplicación los supuestos de vinculación previstos en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta el artículo 24 de su reglamento en lo que resulte aplicable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

4.3 Los requisitos señalados en el párrafo 4.2 deben cumplirse:

- Tratándose de sujetos domiciliados: durante todo el ejercicio gravable.
- 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.

4.4 La retención se efectuará teniendo en cuenta lo siguiente:

- Tratándose de sujetos domiciliados la retención debe efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas en cada ejercicio.

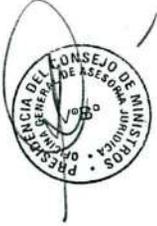
En caso se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio, la retención debe efectuarse sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas a tal fecha.

El pago del impuesto retenido que corresponde al ejercicio se efectuará hasta el vencimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al mes de febrero del siguiente ejercicio. En el caso que se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio el pago de la retención deberá abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

PEDRO PABLO ANGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)



- b) Tratándose de la empresa unipersonal constituida en el exterior la retención debe efectuarse aplicando la tasa de cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles pagadas o acreditadas.

El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.



- c) El incumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo del inciso b) del párrafo 4.2 por algún fideicomisario no afectará la aplicación de la tasa de retención definitiva de cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas que se atribuyan a los demás fideicomisarios siempre que estos cumplan con los requisitos señalados en el párrafo 4.2.

4.5 La comunicación a que se refiere el segundo párrafo del inciso b) del párrafo 4.2 tendrá carácter de declaración jurada y debe ser presentada en el plazo que establezca el reglamento.



4.6 Cuando los gastos incidan conjuntamente en rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 4.1, otras rentas gravadas, rentas exoneradas o rentas inafectas que la sociedad tituladora deba atribuir a los fideicomisarios, y no sean imputables directamente a unas u otras, el gasto que haya incidido en la generación de cada renta se determinará en forma proporcional a cada una de estas.



En los casos en que no se pudiera establecer la proporcionalidad indicada, se considerará como gasto que ha incidido en la generación de cada renta, el importe que resulte de aplicar al total de los gastos comunes el porcentaje que se obtenga de dividir la renta bruta que corresponda a cada renta entre el total de rentas brutas gravadas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 4.1, las otras rentas brutas gravadas, rentas brutas exoneradas e inafectas."

**“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 El ingreso por servicio obtenido por el factor o adquirente de una factura negociable está sujeto a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de cinco por ciento (5%) siempre que este sea una persona natural, sucesión indivisa o



# Decreto Legislativo

sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o una empresa unipersonal constituida en el exterior.

5.2 Lo dispuesto en el párrafo anterior también será aplicable cuando la operación es realizada a través de un fondo de inversión, fideicomiso bancario y de titulización, siempre que dicho ingreso sea atribuido a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país, o una empresa unipersonal constituida en el exterior.

5.3 La retención de carácter definitiva debe ser efectuada por:

- El adquirente del bien, usuario del servicio, o quien realice el pago; o,
- Las sociedades administradoras de los fondos de inversión, las sociedades tituladoras de patrimonios fideicometidos y los fiduciarios de fideicomisos bancarios.

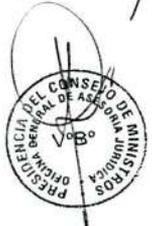
5.4 El adquirente del bien o usuario del servicio o quien realice el pago de estos, según corresponda, efectuará la retención del impuesto a la renta con carácter definitivo en el momento del pago de la factura negociable. Para tal efecto, el factor o adquirente de la factura negociable informará al adquirente del bien, usuario del servicio o quien realice el pago de estos, el valor de adquisición de la factura negociable.

El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual, en la forma y condiciones que establezca la SUNAT.

5.5 Las sociedades administradoras de los fondos de inversión, las sociedades tituladoras de patrimonios fideicometidos y los fiduciarios de los fideicomisos bancarios efectuarán la retención teniendo en cuenta lo siguiente:

- Tratándose de sujetos domiciliados la retención debe efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre los ingresos por servicios que correspondan a los servicios devengados en cada ejercicio.

En caso se efectúen redenciones o rescates con anterioridad del cierre del ejercicio, la retención se efectuará sobre los ingresos por servicios que correspondan a los servicios devengados a tal fecha.





El pago del impuesto retenido que corresponde al ejercicio se efectuará hasta el vencimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al mes de febrero del siguiente ejercicio. En el caso que efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio, el pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.



- b) Tratándose de la empresa unipersonal constituida en el exterior la retención deberá efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre los ingresos por servicios que correspondan a los servicios pagados o acreditados. El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

5.6 Cuando se atribuyan ingresos por servicios por las operaciones señaladas en el párrafo 5.1, la obligación de retener corresponderá exclusivamente a las sociedades administradoras de los fondos de inversión, a las sociedades tituladoras de los patrimonios fideicometidos o a los fiduciarios de los fideicomisos bancarios, según corresponda.



5.7 Cuando los gastos incidan conjuntamente en los ingresos por servicios a que se refiere el párrafo 5.1, otras rentas gravadas, rentas exoneradas o rentas inafectas que deban atribuir los agentes de retención señalados en el inciso b) del párrafo 5.3, y no sean imputables directamente a unas u otras, el gasto que haya incidido en la generación de cada renta se determinará en forma proporcional a cada una de estas.



En los casos en que no se pudiera establecer la proporcionalidad indicada, se considerará como gasto que ha incidido en la generación de cada renta, el importe que resulte de aplicar al total de los gastos comunes el porcentaje que se obtenga de dividir la renta bruta que corresponda a cada renta entre el total de rentas brutas gravadas por ingresos por servicios a que se refiere el párrafo 5.1, las otras rentas brutas gravadas, rentas brutas exoneradas e inafectas.”

**Artículo 5. Modificación de los artículos 2, 4 y 5 del Decreto Legislativo**

Modifícase los artículos 2, 4 y 5 del Decreto Legislativo conforme a los textos siguientes:

**“Artículo 2.- Para efectos del Impuesto a la Renta**

2.1 Tratándose de partícipes que, a partir del 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019, aporten a título de propiedad bienes inmuebles a los Fondos de



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
PEDRO PABLO ANGLUO DE PUNA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)

# Decreto Legislativo



Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por la Resolución de la Superintendencia de Mercado de Valores N° 029-2014-SMV/01 y normas modificatorias, se considerará que la enajenación se realiza en la fecha en que:

- El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles transfiera en propiedad de forma total o parcial a un tercero o a un partícipe, el bien inmueble a cualquier título; o,
- El partícipe transfiera a cualquier título los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del bien inmueble; o,
- El fondo de inversión pierda la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles de acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por la Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 y normas modificatorias. Lo señalado en este inciso se aplicará aun cuando el fondo de inversión pueda recuperar la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles conforme con lo dispuesto en el citado Reglamento.



2.2 Tratándose de certificados de participación recibidos, en una o varias oportunidades, por aportes en bienes inmuebles y otros bienes, se entenderá que la transferencia de dichos certificados corresponde, en primer término, a los recibidos que equivalgan a los aportes distintos de inmuebles y luego a los recibidos por los aportes de bienes inmuebles.

En este último caso, la transferencia corresponderá a los certificados que representen el aporte del bien inmueble de menor valor. Esta disposición también resulta aplicable cuando se transfieran certificados recibidos exclusivamente por aportes en bienes inmuebles.

2.3 Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo 2.1, para efectos de determinar el impuesto a la renta se considerará como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia del inmueble al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles y como costo computable el que corresponde a esa fecha.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

PEDRO PABLO ANGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)

A tal efecto, se considera que el valor de mercado es equivalente al valor de suscripción que conste en el certificado de participación, recibido por el aporte del bien inmueble.

2.4 Tratándose del inciso b) del párrafo 2.1 cuando el partícipe transfiera a cualquier título alguno de los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del bien inmueble, el valor de enajenación y el costo computable por la enajenación del bien inmueble que se imputarán serán proporcionales a los certificados de participación transferidos respecto del total de certificados de participación recibidos por el aporte de dicho inmueble.

2.5 El partícipe no estará obligado a presentar ante el notario público el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del impuesto a la renta generado por el aporte a título de propiedad del bien inmueble al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, como requisito previo a la elevación de la escritura pública de la minuta respectiva a que se refiere el segundo párrafo del artículo 84-A de la Ley del Impuesto a la Renta cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF y normas modificatorias.

2.6 El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles depreciará el bien inmueble aportado. Para tal efecto, se considera como costo computable el valor de suscripción que conste en los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del bien inmueble.”

#### “Artículo 4.- De la comunicación de los aportes de inmuebles

4.1 La sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles o el tercero que se designe mediante reglamento comunicará a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria, en la forma, plazo y condiciones que se señalen mediante resolución de superintendencia lo siguiente:

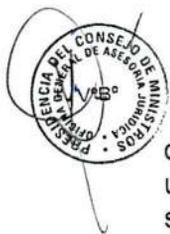
- i. Los bienes inmuebles aportados al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles.
- ii. Las transferencias a cualquier título que efectúe el referido fondo de los bienes inmuebles aportados.
- iii. Las transferencias de certificados de participación a cualquier título que efectúe el partícipe fuera de un mecanismo centralizado de negociación.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

PEDRO PABLO ANGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)

# Decreto Legislativo



4.2 De igual modo, la sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles comunicará a las Municipalidades que correspondan, la ubicación y el valor de transferencia de los bienes inmuebles que en calidad de aporte se transfirieron a dicho fondo; así como, la transferencia que efectúe el referido fondo de los bienes inmuebles aportados, y las transferencias de los certificados de participación que representen el inmueble aportado.”

## “Artículo 5.- Retención definitiva del impuesto a la renta aplicable a las rentas por arrendamiento atribuidas por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles

5.1 Las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o 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. La sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles debe retener el referido impuesto.

5.2 La retención a que se refiere el párrafo anterior será aplicable siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El fondo de inversión tenga la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles de acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por la Resolución de la Superintendencia de Mercado de Valores N° 029-2014-SMV/01 y normas modificatorias.
- Los partícipes y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del veinte por ciento (20%) del total de certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles.

Cuando el partícipe y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del cinco por ciento (5%) del total de certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, la retención del 5% aplicará únicamente si el contribuyente comunica a la sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles el cumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo de este inciso.

Para efectos del inciso b) del párrafo 5.2, es de aplicación los supuestos de vinculación previstos en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

PEDRO PABLO ANGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)

y el artículo 24 de su reglamento en lo que resulte aplicable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

5.3 Los requisitos señalados en el párrafo 5.2 deben cumplirse:

- a) Tratándose de sujetos domiciliados: durante todo el ejercicio gravable.
- b) Tratándose de la 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.

5.4 La retención debe efectuarse teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Tratándose de sujetos domiciliados la retención debe efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas en cada ejercicio.

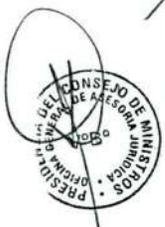
En caso se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio la retención debe efectuarse sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas a tal fecha.

El pago del impuesto retenido que corresponde al ejercicio se efectuará hasta el vencimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al mes de febrero del siguiente ejercicio. En el caso que se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio el pago de la retención deberá abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

- b) Tratándose de una empresa unipersonal constituida en el exterior la retención se realizará aplicando la tasa de cinco por ciento (5%) sobre las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles pagadas o acreditadas.

El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

- c) El incumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo del inciso b)





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL  
PEDRO PABLO ÁNGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)

# Decreto Legislativo

del párrafo 5.2 por algún partícipe no afectará la aplicación de la tasa de retención definitiva de cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas que se atribuyan a los demás partícipes siempre que estos cumplan con los requisitos señalados en el párrafo 5.2.

5.5 La comunicación a que se refiere el segundo párrafo del inciso b) del párrafo 5.2 tendrá carácter de declaración jurada y debe ser presentada en el plazo que establezca el reglamento.

5.6 Cuando los gastos incidan conjuntamente en rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 5.1, otras rentas gravadas, rentas exoneradas o rentas inafectas que la sociedad administradora deba atribuir a los partícipes, y no sean imputables directamente a unas u otras, el gasto que haya incidido en la generación de cada renta se determinará en forma proporcional a cada una de estas.

En los casos en que no se pudiera establecer la proporcionalidad indicada, se considerará como gasto que ha incidido en la generación de cada renta, el importe que resulte de aplicar al total de los gastos comunes el porcentaje que se obtenga de dividir la renta bruta que corresponda a cada renta entre el total de rentas brutas gravadas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 5.1, las otras rentas brutas gravadas, rentas brutas exoneradas e inafectas."

## Artículo 6. Refrendo

El Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Economía y Finanzas.

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

### PRIMERA. Vigencia

Lo dispuesto en este Decreto Legislativo entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2019.

### SEGUNDA. Aportes y transferencias fiduciarias de bienes inmuebles realizados al Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces y al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, respectivamente

Las disposiciones del artículo 3 de la Ley N° 30532 y el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1188, modificados por el presente Decreto Legislativo, aplicarán desde el 1 de enero de 2019 incluso a los inmuebles trasferidos fiduciariamente o aportados hasta el 31 de diciembre de 2018.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

PEDRO PABLO ÁNGULO DE PINA  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MINISTROS (E)



**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

**ÚNICA. Derogatoria**

Derógase el artículo 6 de la Ley N° 30532.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, al primer día del mes de agosto del año dos mil dieciocho.



MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

CARLOS OLIVA NEYRA  
Ministro de Economía y Finanzas

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### **DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA 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 EN BIENES INMOBILIARIOS**

Mediante Ley N° 30823, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del Estado<sup>1</sup>, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de sesenta (60) días calendario, entre otros, la facultad de modificar la legislación en materia tributaria y financiera a fin de establecer mejoras sobre el tratamiento tributario aplicable al Fideicomiso de Titulización para la Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI), y establecer mejoras sobre la transferencia de facturas negociables.

En atención a ello, se somete a consideración un proyecto de decreto legislativo que tiene por objeto perfeccionar el tratamiento tributario preferencial aplicable a las rentas del FIBRA, del FIRBI, así como a los ingresos por servicios obtenidos por el factor o adquirente de facturas negociables.

#### **A. MODIFICACIÓN AL TRATAMIENTO PREFERENCIAL APLICABLE A LAS RENTAS DEL FIBRA Y DEL FIRBI**

##### **I. FUNDAMENTOS**

##### **a) Situación actual**

Mediante la Ley N° 30532, Ley que promueve el mercado de capitales<sup>2</sup> y el Decreto Legislativo N° 1188 que otorga incentivos fiscales para promover los fondos en bienes inmobiliarios<sup>3</sup> se otorgaron tratamientos preferenciales a los rendimientos de dichos instrumentos financieros a fin de coadyuvar en el desarrollo del mercado de capitales estableciéndose para efectos del impuesto a la renta, entre otros, lo siguiente:

- Se redujo a 5% la tasa del impuesto a la renta aplicable a las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o a una empresa unipersonal constituida en el exterior<sup>4</sup>, sujeto al cumplimiento de determinados requisitos.
- Se estableció que la enajenación por la transferencia fiduciaria o el aporte de inmuebles al FIBRA o al FIRBI, respectivamente, se configura en la fecha en que:
  - i. El FIBRA o el FIRBI transfieran la propiedad del inmueble a un tercero o a un fideicomisario o partícipe, o

<sup>1</sup> Publicada el 19.07.2018.

<sup>2</sup> Publicado el 31.12.2016. En adelante "Ley".

<sup>3</sup> Publicado el 21.08.2015 y norma modificatoria. En adelante "Decreto Legislativo".

<sup>4</sup> La tasa del impuesto a la renta aplicable a las rentas empresariales es de 29,5% a partir del ejercicio 2017.



- ii. El fideicomisario o partícipe transfieran los certificados de participación emitidos por el FIBRA o el FIRBI, respectivamente, por la transferencia fiduciaria del inmueble.

## b) Problemática

### 1. Configuración de la enajenación por la transferencia fiduciaria o aporte de inmuebles al FIBRA o al FIRBI cuando se transfieren los certificados de participación.

El artículo 3 de la Ley y el artículo 2 del Decreto Legislativo establecen que la transferencia fiduciaria o aporte de los inmuebles al FIBRA o al FIRBI realizada por el fideicomitente o partícipe, respectivamente, se entenderá efectuada en la fecha en que el FIBRA o el FIRBI transfiera en propiedad dicho bien; o cuando el fideicomisario o partícipe transfiera cualquiera de los certificados de participación emitidos por dichos vehículos de inversión, como consecuencia de la transferencia fiduciaria del inmueble o del aporte, según corresponda.

Conforme con ello, si el FIBRA o el FIRBI dejan de tener dicha condición de acuerdo a las normas de las SMV<sup>5</sup> se entenderá realizada la enajenación desde el día que se realizó la transferencia fiduciaria o el aporte del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 264-2017-EF<sup>6</sup>. Asimismo, la transferencia de un solo certificado de participación conlleva a pagar la totalidad del impuesto a la renta por la renta obtenida por la enajenación del inmueble transferido fiduciariamente o aportado.

Dicha situación podría reducir el interés de invertir en los mencionados vehículos de inversión.

### 2. Requisitos para la aplicación de la tasa de retención definitiva del 5% aplicable a las rentas por arrendamiento atribuidas por el FIBRA o el FIRBI.

Las rentas atribuidas por el FIBRA o el FIRBI se encuentran sujetas a un régimen de transparencia fiscal siendo el contribuyente de dichas rentas el fideicomisario o partícipe, respectivamente.

Mediante la Ley y el Decreto Legislativo se estableció que las rentas empresariales por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas por el FIBRA o el FIRBI a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o a una empresa unipersonal constituida en el exterior están sujetas a una tasa de retención definitiva del 5%, siempre que cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- i. No debe existir vinculación:

<sup>5</sup> De acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10 y normas modificatorias; y la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 y normas modificatorias.

<sup>6</sup> Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley y el Decreto legislativo publicado el 09.09.2017.



- Tratándose del FIBRA: entre los fideicomisarios y/o fideicomitentes y/o sociedad tituladora y/o terceros contratados para el desarrollo de la finalidad del FIBRA y/o miembros de la comisión administradora. Asimismo, los fideicomisarios no deben poseer más del veinte por ciento (20%) del capital del fideicomitente y/o de los terceros que realicen la actividad de construcción y administración de las actividades inmobiliarias.
- Tratándose del FIRBI: entre los partícipes y/o la sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles y/o los terceros contratados para el desarrollo de la finalidad del citado Fondo. Asimismo, los partícipes no deben poseer más del veinte por ciento (20%) del capital de los terceros que realicen la actividad de construcción y administración de las actividades inmobiliarias.

Con relación a este requisito, se ha identificado que es común, entre otros, que empresas de un mismo grupo económico asuman el rol de fideicomitentes y simultáneamente formen parte del comité técnico del FIBRA en tanto cuentan con experiencia para desarrollar este tipo de negocios.

Asimismo, se debe mencionar que la verificación del cumplimiento de alguno de los supuestos de vinculación puede resultar compleja para el agente de retención (sociedad tituladora del FIBRA o la sociedad administradora del FIRBI), como por ejemplo, la existencia de vinculación entre los partícipes o fideicomisarios y los terceros que realizan las actividades de construcción y administración.

- ii. La actividad de construcción y administración de las actividades inmobiliarias debe realizarse a través de un tercero. Al respecto, se debe indicar que puede darse el caso que las actividades de administración sean desarrolladas por el FIBRA o el FIRBI.

### 3. Determinación de la retención definitiva del 5% aplicable a las rentas por arrendamiento atribuidas por el FIBRA o el FIRBI.

Actualmente, la Ley y el Decreto Legislativo establecen que la tasa de retención definitiva aplicable a las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas por el FIBRA o el FIRBI a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o a una empresa unipersonal constituida en el exterior es del 5% sin mencionar que se aplica sobre la renta bruta. Asimismo, de acuerdo con la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley resultan de aplicación las demás normas que regulan el impuesto a la renta las cuales establecen que la atribución realizada por los fideicomisos y los fondos de inversión se efectúa sobre renta neta. En ese sentido, de la aplicación de las citadas normas se concluye que la retención del 5% se efectúa sobre renta neta.

Por su parte, si una persona natural percibe rentas de primera categoría por el alquiler de un inmueble ubicado en el país la tasa del impuesto a la renta es de 5% sobre la renta bruta.

En ese sentido, la carga tributaria que se aplica a las rentas por arrendamiento



atribuidas por el FIBRA o el FIRBI resulta menor a aquella aplicable a las rentas por el alquiler de un inmueble percibida por una persona natural fuera de dichos vehículos de inversión. Esta situación podría afectar las decisiones de inversión al existir una falta de neutralidad en el sistema tributario.

### c) Propuesta

A continuación se mencionan las principales disposiciones que se recogen en la propuesta:

1. Se señala que cuando el fideicomisario o partícipe transfiera a cualquier título alguno de los certificados de participación emitidos por el FIBRA o el FIRBI como consecuencia de la transferencia fiduciaria o aporte del bien inmueble, respectivamente, el valor de enajenación y el costo computable por la enajenación del bien inmueble que se imputarán en el ejercicio serán proporcionales a los certificados de participación transferidos respecto del total de certificados de participación recibidos por la transferencia fiduciaria de dicho inmueble.
2. Se señala que el FIBRA o el FIRBI depreciarán el bien inmueble transferido fiduciariamente o aportado, respectivamente.
3. Se flexibilizan los requisitos exigibles para la aplicación de la tasa de retención definitiva de 5% sobre las rentas de arrendamiento o cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas por el FIBRA o el FIRBI.

En ese sentido, se establece que la retención del 5% será aplicable siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) De acuerdo a las normas de la materia, el fideicomiso de titulización o el fondo de inversión tenga la condición de FIBRA o FIRBI, respectivamente.
- b) El fideicomisario o partícipe y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del veinte por ciento (20%) del total de certificados de participación emitidos por el FIBRA y el FIRBI, respectivamente.

Asimismo, se establece que cuando el fideicomisario o partícipe y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del cinco por ciento (5%) del total de certificados de participación emitidos por el FIBRA o el FIRBI, la retención del 5%<sup>7</sup> aplicará únicamente si el contribuyente comunica a la sociedad



<sup>7</sup> Dado el bajo porcentaje de concentración que representan las personas naturales que participan en un fondo de inversión y considerando las características similares entre el FIBRA y el FIRBI, resulta razonable establecer que la comunicación a la sociedad tituladora o administradora solo aplicará a los fideicomisarios o partícipes con participación patrimonial igual o superior al 5%.

**Concentración de personas naturales según participación porcentual en los fondos de inversión - 2017**  
(Cantidad de personas y participación porcentual)

Participes	Personas naturales	
	Cantidad	Porcentaje
<b>Total concentración</b>	918	100,0%
Mayor a 5%	42	4,6%
Mayor a 10%	27	2,9%
Mayor a 15%	21	2,3%
Mayor a 20%	11	1,2%

Fuente: SMV  
Elaboración: DGPIIP - DIEOT

titulizadora o administradora que posee la propiedad de menos del veinte por ciento (20%) del total de certificados de participación emitidos por el FIBRA y el FIRBI.

4. Se establece que la tasa de retención definitiva de 5% aplicable a las rentas de arrendamiento o cesión en uso de bienes inmuebles será sobre renta bruta.

## II. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La presente medida no representa costos adicionales al Tesoro Público. Por el contrario, permitirá volver más atractivo el mercado de capitales.

Si bien no es posible determinar el crecimiento potencial del sector, las modificaciones impulsarán el volumen de colocaciones esperado en el corto y mediano plazo. Los FIRBIS han tenido en el Perú escaso desarrollo hasta la fecha. Según información del Banco Central de Reserva del Perú solo existen dos empresas gestionando dichos fondos desde el año 2016 por alrededor de US\$ 130 millones. Cabe resaltar el éxito que dichos vehículos de inversión han tenido en México donde en el año de su creación (2011) se captó alrededor de US\$ 300 millones y en el año 2016 se administró más de US\$ 90 mil millones.

## III. EFECTOS EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta conlleva a modificar los artículos 3 y 4 de la Ley así como los artículos 2, 4 y 5 del Decreto Legislativo.

### B. Tratamiento del ingreso por servicios obtenido por el factor o adquirente de facturas negociables

#### I. FUNDAMENTOS

##### a) Situación actual

De acuerdo con la Ley los ingresos por servicios provenientes de las transferencias de facturas negociables en las que el factor o adquirente asume el riesgo crediticio del deudor están sujetos a la tasa de retención del 5% incluso cuando la operación es realizada a través de un fondo de inversión, fideicomiso bancario y de titulización. Asimismo, la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley señala que resultan de aplicación las demás normas que regulan el impuesto a la renta en tanto no se opongan a lo dispuesto en la Ley. En ese sentido, en aplicación de la citada legislación la retención del 5% se efectúa sobre renta neta.

##### b) Problemática

Por su parte, cuando las personas naturales obtienen una renta pasiva están gravadas con una tasa efectiva de alrededor del 5%. Dicha situación puede afectar las decisiones de inversión existiendo por tanto una falta de neutralidad del sistema tributario.

##### c) Propuesta

Se establece que la tasa de retención definitiva de 5% aplicable a los ingresos por servicios provenientes de las transferencias de facturas negociables en las que el



factor o adquirente asume el riesgo crediticio del deudor será sobre renta bruta cuando la operación es realizada a través de un fondo de inversión, fideicomiso bancario y de titulización.

## II. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

El proyecto no representa costos adicionales al Tesoro Público, por el contrario, busca dotar de mayor neutralidad al sistema tributario tomando en cuenta que en el mercado de facturas negociables (factoring) nacional en el 2017 se financiaron alrededor de S/ 4 500 millones a pequeños y medianos proveedores en un mercado con más de 2 500 compañías que emiten facturas.

## III. EFECTOS EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta conlleva a modificar el artículo 5 y derogar el artículo 6 de la Ley.



Lima,

**DECRETO LEGISLATIVO  
 N° 1370**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante la Ley N° 30823, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del estado, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el término de sesenta (60) días calendario;

Que, el literal f) del numeral 1) del artículo 2 del citado dispositivo legal establece que el Poder Ejecutivo está facultado para legislar en materia tributaria y financiera, a fin de modificar y uniformizar la legislación nacional a fin de promover y regular el uso generalizado de comprobantes de pago electrónicos y simplificar las obligaciones de los contribuyentes, incluyendo aquella relacionada con certificados digitales;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en ejercicio de las facultades delegadas de conformidad con el literal f) del numeral 1) del artículo 2 de la Ley N° 30823;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;  
 Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;  
 Ha dado el Decreto Legislativo siguiente;

**DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY  
 N° 27269, LEY DE FIRMAS Y CERTIFICADOS  
 DIGITALES Y EL DECRETO LEY N° 25632, LEY  
 MARCO DE COMPROBANTES DE PAGO**

**Artículo 1. Incorporación de la Cuarta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales**

Incorpórase la Cuarta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, en los términos siguientes:

"**Cuarta.-** Se autoriza a la SUNAT, hasta el 30 de junio de 2020, para ejercer funciones de Entidad de Registro o Verificación para el Estado Peruano a que se refiere el artículo 13 de esta ley en tanto culmina su procedimiento de acreditación respectivo ante el INDECOPI, a fin de facilitar a los sujetos, personas naturales o jurídicas que generen ingresos netos anuales de hasta trescientas (300) UIT, la obtención de certificados digitales, emitidos al amparo de esta Ley, para el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con dicha entidad, otorgándose la misma validez y eficacia jurídica señalada en el artículo 1 de esta Ley.

Durante dicho plazo, la SUNAT podrá celebrar acuerdos con Entidades de Certificación para el Estado Peruano o con Entidades de Certificación Privadas para la emisión o cancelación de los respectivos certificados digitales, quienes podrán brindar sus servicios a dicha Entidad, sin encontrarse acreditada.

Asimismo, dentro de la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica, la Entidad de Certificación Nacional para el Estado Peruano y las Entidades de Certificación quedan exceptuadas de proponer políticas y estándares a la Autoridad Administrativa Competente respecto de las funciones que realice la SUNAT en el rol señalado en el párrafo anterior.

La SUNAT emitirá las normas que resulten pertinentes a fin de establecer, entre otros, el procedimiento que seguirá en su calidad de Entidad de Registro o Verificación para el Estado Peruano autorizada.

A partir del 1 de julio de 2020, la SUNAT podrá continuar con sus funciones de Entidad de Registro o Verificación siempre que haya cumplido con los procedimientos de acreditación respectivo ante el INDECOPI. Este último contará con un plazo máximo de 120 días hábiles para culminarlo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 67 del Reglamento de la Ley N° 27269, aprobado mediante el Decreto Supremo

N° 052-2008-PCM y sus modificatorias. Una vez acreditada, como Entidad de Registro para el Estado Peruano – EREP, podrá continuar celebrando los acuerdos a los que se refiere el párrafo anterior, al igual que toda EREP acreditada.

Los costos que demande la obtención de los certificados digitales a que se refiere esta disposición serán asumidos por la SUNAT."

**Artículo 2. Modificación de los artículos 2 y 3 del Decreto Ley N° 25632, Ley Marco de Comprobantes de Pago**

Modifícase el segundo párrafo del artículo 2 y el último párrafo del artículo 3 del Decreto Ley N° 25632, Ley Marco de Comprobantes de Pago, en los términos siguientes:

"Artículo 2.-  
 (...)

Quando el comprobante de pago se emita de manera electrónica se considerará como representación impresa, digital u otra de este para todo efecto tributario al resumen en soporte de papel, digital u otro que se otorgue de acuerdo a la regulación que emita la SUNAT y siempre que el referido resumen cumpla con las características y requisitos mínimos que aquella establezca, sin perjuicio que se garantice que los sujetos de la operación puedan acceder por otro medio a la información completa."

"Artículo 3.-  
 (...)

Quando los documentos que estén relacionados directa o indirectamente con los comprobantes de pago se emitan de manera electrónica, se considerará como representación impresa, digital u otra de estos para todo efecto tributario al resumen en soporte de papel, digital u otro que se otorgue de ellos de acuerdo a la regulación que emita la SUNAT y siempre que dicho resumen cumpla con las características y requisitos mínimos que aquella establezca, sin perjuicio que se garantice que los sujetos de la operación puedan acceder por otro medio a la información completa."

**Artículo 3. Refrendo**

El Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Economía y Finanzas.

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL**

**Única. Vigencia**

Lo dispuesto en el Decreto Legislativo entra en vigencia al día siguiente de su publicación, salvo lo regulado en el artículo 1 que entra en vigencia a los sesenta (60) días de su publicación.

**POR TANTO:**

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, al primer día del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
 Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
 Presidente del Consejo de Ministros

CARLOS OLIVA NEYRA  
 Ministro de Economía y Finanzas

1676524-3

**DECRETO LEGISLATIVO  
 N° 1371**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley N° 30823, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de

gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del Estado, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de sesenta (60) días calendario;

Que, en ese sentido, el literal b) del numeral 1) del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece que el Poder Ejecutivo está facultado para legislar en materia tributaria y financiera a fin de establecer mejoras sobre el tratamiento tributario aplicable al Fideicomiso de Titulización para la Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI), y establecer mejoras sobre la transferencia de facturas negociables;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en ejercicio de las facultades delegadas de conformidad con el literal b) del numeral 1) del artículo 2 de la Ley N° 30823;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y,  
Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;  
Ha dado el decreto legislativo siguiente:

**DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA 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**

**Artículo 1. Objeto**

El presente decreto legislativo tiene por objeto modificar la legislación en materia tributaria aplicable al Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces, al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles y a las transferencias de facturas negociables en las que el factor o adquirente asume el riesgo crediticio del deudor.

**Artículo 2. Finalidad**

El presente decreto legislativo tiene como finalidad perfeccionar el tratamiento tributario preferencial aplicable a las rentas del Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces, del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles; así como a los ingresos por servicios obtenidos por el factor o adquirente de facturas negociables.

**Artículo 3. Definiciones**

- a) Ley : Ley N° 30532, Ley que promueve el desarrollo del mercado de capitales.  
b) Decreto Legislativo : Decreto Legislativo N° 1188, Decreto Legislativo que otorga incentivos fiscales para promover los Fondos de Inversión en Bienes Inmobiliarios.

**Artículo 4. Modificación de los artículos 3, 4 y 5 de la Ley**

Modifícase los artículos 3, 4 y 5 de la Ley conforme a los textos siguientes:

**"Artículo 3. Transferencia fiduciaria de bienes inmuebles para la constitución del FIBRA**

3.1 Si se establece en el acto constitutivo del FIBRA que el bien inmueble transferido fiduciariamente no retornará al fideicomitente en el momento de la extinción del patrimonio fideicometido, dicha transferencia fiduciaria será tratada como una enajenación de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se considera que la enajenación se realiza en la fecha en que:

i. El FIBRA transfiera de forma total o parcial la propiedad del bien inmueble a un tercero o a un fideicomisario, a cualquier título; o,

ii. El fideicomisario transfiera a cualquier título los certificados de participación emitidos por el FIBRA por la transferencia fiduciaria del bien inmueble; o,

iii. El fideicomiso pierda la condición de FIBRA de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos aprobado por la Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10 y normas modificatorias. Lo señalado en este literal se aplicará aun cuando el fideicomiso pueda recuperar la condición de FIBRA según lo dispuesto en el citado Reglamento.

b) Tratándose de certificados de participación recibidos, en una o varias oportunidades, por transferencias fiduciarias de inmuebles y otros bienes, se entenderá que la transferencia de dichos certificados corresponde, en primer término, a los recibidos que equivalgan a las transferencias fiduciarias de bienes distintos de inmuebles y luego a los recibidos por las transferencias fiduciarias de bienes inmuebles.

En este caso, la transferencia corresponderá a los certificados que representen la transferencia fiduciaria del bien inmueble de menor valor. Esta disposición también resulta aplicable cuando se transfirieran certificados recibidos exclusivamente por transferencias fiduciarias de bienes inmuebles.

c) Sin perjuicio de lo señalado en el inciso a), para efectos de determinar el impuesto a la renta se considerará como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia fiduciaria del inmueble al FIBRA y como costo computable el que corresponde a esa fecha.

A tal efecto, se considera que el valor de mercado es equivalente al valor de suscripción que conste en el certificado de participación, recibido por la transferencia fiduciaria del bien inmueble.

d) Tratándose del literal ii. del inciso a) del presente párrafo, cuando el fideicomisario transfiera a cualquier título alguno de los certificados de participación emitidos por el FIBRA como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble, el valor de enajenación y el costo computable por la enajenación del bien inmueble que se imputarán serán proporcionales a los certificados de participación transferidos respecto del total de certificados de participación recibidos por la transferencia fiduciaria de dicho inmueble.

3.2 El fideicomitente no estará obligado a presentar ante el notario público el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del impuesto a la renta generado por la transferencia fiduciaria del bien inmueble, como requisito previo a la elevación de la escritura pública de la minuta respectiva a que se refiere el segundo párrafo del artículo 84-A de la Ley del Impuesto a la Renta.

3.3 El FIBRA depreciará el bien inmueble transferido fiduciariamente. Para tal efecto, se considerará como costo computable el valor de suscripción que conste en los certificados de participación emitidos por el FIBRA como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble.

3.4 La sociedad tituladora del FIBRA o el tercero que se designe mediante reglamento comunicará a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), en la forma, plazo y condiciones que se señalen mediante resolución de superintendencia lo siguiente:

a) Las transferencias fiduciarias de los bienes inmuebles.

b) Las transferencias a cualquier título que efectúe el FIBRA de los bienes inmuebles que fueron transferidos fiduciariamente.

c) Las transferencias de certificados de participación a cualquier título que efectúen los fideicomisarios fuera de un mecanismo centralizado de negociación."

**"Artículo 4. Retención definitiva del impuesto a la renta aplicable a las rentas por arrendamiento atribuidas por el FIBRA**

4.1 Las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una

persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o 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. La sociedad titulizadora debe retener el referido impuesto.

4.2 La retención a que se refiere el párrafo anterior será aplicable siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El fideicomiso de titulización tenga la condición de FIBRA de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos aprobado por la Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10 y normas modificatorias.

b) El fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del veinte por ciento (20%) del total de certificados de participación emitidos por la sociedad titulizadora y que se encuentren respaldados por el patrimonio fideicometido.

Cuando el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del cinco por ciento (5%) del total de certificados de participación emitidos por la sociedad titulizadora, la retención del 5% aplicará únicamente si el contribuyente comunica a la sociedad titulizadora el cumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo de este inciso.

Para efectos del inciso b) del párrafo 4.2, son de aplicación los supuestos de vinculación previstos en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta y el artículo 24 de su reglamento en lo que resulte aplicable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

4.3 Los requisitos señalados en el párrafo 4.2 deben cumplirse:

a) Tratándose de sujetos domiciliados: durante todo el ejercicio gravable.

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.

4.4 La retención se efectuará teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Tratándose de sujetos domiciliados la retención debe efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas en cada ejercicio.

En caso se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio, la retención debe efectuarse sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas a tal fecha.

El pago del impuesto retenido que corresponde al ejercicio se efectuará hasta el vencimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al mes de febrero del siguiente ejercicio. En el caso que se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio el pago de la retención deberá abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

b) Tratándose de la empresa unipersonal constituida en el exterior la retención debe efectuarse aplicando la tasa de cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles pagadas o acreditadas.

El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

c) El incumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo del inciso b) del párrafo 4.2 por algún fideicomisario no afectará la aplicación de la tasa de retención definitiva de cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas que se atribuyan a los demás fideicomisarios siempre que estos cumplan con los requisitos señalados en el párrafo 4.2.

4.5 La comunicación a que se refiere el segundo párrafo del inciso b) del párrafo 4.2 tendrá carácter de

declaración jurada y debe ser presentada en el plazo que establezca el reglamento.

4.6 Cuando los gastos incidan conjuntamente en rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 4.1, otras rentas gravadas, rentas exoneradas o rentas inafectas que la sociedad titulizadora deba atribuir a los fideicomisarios, y no sean imputables directamente a unas u otras, el gasto que haya incidido en la generación de cada renta se determinará en forma proporcional a cada una de estas.

En los casos en que no se pudiera establecer la proporcionalidad indicada, se considerará como gasto que ha incidido en la generación de cada renta, el importe que resulte de aplicar al total de los gastos comunes el porcentaje que se obtenga de dividir la renta bruta que corresponda a cada renta entre el total de rentas brutas gravadas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 4.1, las otras rentas brutas gravadas, rentas brutas exoneradas e inafectas."

#### **"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 El ingreso por servicio obtenido por el factor o adquirente de una factura negociable está sujeto a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de cinco por ciento (5%) siempre que este sea una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o una empresa unipersonal constituida en el exterior.

5.2 Lo dispuesto en el párrafo anterior también será aplicable cuando la operación es realizada a través de un fondo de inversión, fideicomiso bancario y de titulización, siempre que dicho ingreso sea atribuido a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país, o una empresa unipersonal constituida en el exterior.

5.3 La retención de carácter definitiva debe ser efectuada por:

a) El adquirente del bien, usuario del servicio, o quien realice el pago; o,

b) Las sociedades administradoras de los fondos de inversión, las sociedades titulizadoras de patrimonios fideicometidos y los fiduciarios de fideicomisos bancarios.

5.4 El adquirente del bien o usuario del servicio o quien realice el pago de estos, según corresponda, efectuará la retención del impuesto a la renta con carácter definitivo en el momento del pago de la factura negociable. Para tal efecto, el factor o adquirente de la factura negociable informará al adquirente del bien, usuario del servicio o quien realice el pago de estos, el valor de adquisición de la factura negociable.

El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual, en la forma y condiciones que establezca la SUNAT.

5.5 Las sociedades administradoras de los fondos de inversión, las sociedades titulizadoras de patrimonios fideicometidos y los fiduciarios de los fideicomisos bancarios efectuarán la retención teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Tratándose de sujetos domiciliados la retención debe efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre los ingresos por servicios que correspondan a los servicios devengados en cada ejercicio.

En caso se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio, la retención se efectuará sobre los ingresos por servicios que correspondan a los servicios devengados a tal fecha.

El pago del impuesto retenido que corresponde al ejercicio se efectuará hasta el vencimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al mes de febrero del siguiente ejercicio. En el caso que efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio, el pago del impuesto retenido debe abonarse

al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

b) Tratándose de la empresa unipersonal constituida en el exterior la retención deberá efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre los ingresos por servicios que correspondan a los servicios pagados o acreditados. El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

5.6 Cuando se atribuyan ingresos por servicios por las operaciones señaladas en el párrafo 5.1, la obligación de retener corresponderá exclusivamente a las sociedades administradoras de los fondos de inversión, a las sociedades tituladoras de los patrimonios fideicomitidos o a los fiduciarios de los fideicomisos bancarios, según corresponda.

5.7 Cuando los gastos incidan conjuntamente en los ingresos por servicios a que se refiere el párrafo 5.1, otras rentas gravadas, rentas exoneradas o rentas inafectas que deban atribuir los agentes de retención señalados en el inciso b) del párrafo 5.3, y no sean imputables directamente a unas u otras, el gasto que haya incidido en la generación de cada renta se determinará en forma proporcional a cada una de estas.

En los casos en que no se pudiera establecer la proporcionalidad indicada, se considerará como gasto que ha incidido en la generación de cada renta, el importe que resulte de aplicar al total de los gastos comunes el porcentaje que se obtenga de dividir la renta bruta que corresponda a cada renta entre el total de rentas brutas gravadas por ingresos por servicios a que se refiere el párrafo 5.1, las otras rentas brutas gravadas, rentas brutas exoneradas e inafectas."

#### **Artículo 5. Modificación de los artículos 2, 4 y 5 del Decreto Legislativo**

Modifícase los artículos 2, 4 y 5 del Decreto Legislativo conforme a los textos siguientes:

##### **"Artículo 2.- Para efectos del Impuesto a la Renta**

2.1 Tratándose de partícipes que, a partir del 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019, aporten a título de propiedad bienes inmuebles a los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por la Resolución de la Superintendencia de Mercado de Valores N° 029-2014-SMV/01 y normas modificatorias, se considerará que la enajenación se realiza en la fecha en que:

a) El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles transfiera en propiedad de forma total o parcial a un tercero o a un partícipe, el bien inmueble a cualquier título; o,

b) El partícipe transfiera a cualquier título los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del bien inmueble; o,

c) El fondo de inversión pierda la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles de acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por la Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 y normas modificatorias. Lo señalado en este inciso se aplicará aun cuando el fondo de inversión pueda recuperar la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles conforme con lo dispuesto en el citado Reglamento.

2.2 Tratándose de certificados de participación recibidos, en una o varias oportunidades, por aportes en bienes inmuebles y otros bienes, se entenderá que la transferencia de dichos certificados corresponde, en primer término, a los recibidos que equivalgan a los aportes distintos de inmuebles y luego a los recibidos por los aportes de bienes inmuebles.

En este último caso, la transferencia corresponderá a los certificados que representen el aporte del bien inmueble de menor valor. Esta disposición también resulta

aplicable cuando se transfieran certificados recibidos exclusivamente por aportes en bienes inmuebles.

2.3 Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo 2.1, para efectos de determinar el impuesto a la renta se considerará como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia del inmueble al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles y como costo computable el que corresponde a esa fecha.

A tal efecto, se considera que el valor de mercado es equivalente al valor de suscripción que conste en el certificado de participación, recibido por el aporte del bien inmueble.

2.4 Tratándose del inciso b) del párrafo 2.1 cuando el partícipe transfiera a cualquier título alguno de los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del bien inmueble, el valor de enajenación y el costo computable por la enajenación del bien inmueble que se imputarán serán proporcionales a los certificados de participación transferidos respecto del total de certificados de participación recibidos por el aporte de dicho inmueble.

2.5 El partícipe no estará obligado a presentar ante el notario público el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del impuesto a la renta generado por el aporte a título de propiedad del bien inmueble al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, como requisito previo a la elevación de la escritura pública de la minuta respectiva a que se refiere el segundo párrafo del artículo 84-A de la Ley del Impuesto a la Renta cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF y normas modificatorias.

2.6 El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles depreciará el bien inmueble aportado. Para tal efecto, se considera como costo computable el valor de suscripción que conste en los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del bien inmueble."

##### **"Artículo 4.- De la comunicación de los aportes de inmuebles**

4.1 La sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles o el tercero que se designe mediante reglamento comunicará a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria, en la forma, plazo y condiciones que se señalen mediante resolución de superintendencia lo siguiente:

i. Los bienes inmuebles aportados al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles.

ii. Las transferencias a cualquier título que efectúe el referido fondo de los bienes inmuebles aportados.

iii. Las transferencias de certificados de participación a cualquier título que efectúe el partícipe fuera de un mecanismo centralizado de negociación.

4.2 De igual modo, la sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles comunicará a las Municipalidades que correspondan, la ubicación y el valor de transferencia de los bienes inmuebles que en calidad de aporte se transfirieron a dicho fondo; así como, la transferencia que efectúe el referido fondo de los bienes inmuebles aportados, y las transferencias de los certificados de participación que representen el inmueble aportado."

##### **"Artículo 5.- Retención definitiva del impuesto a la renta aplicable a las rentas por arrendamiento atribuidas por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles**

5.1 Las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o 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. La sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles debe retener el referido impuesto.

5.2 La retención a que se refiere el párrafo anterior será aplicable siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El fondo de inversión tenga la condición de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles de acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por la Resolución de la Superintendencia de Mercado de Valores N° 029-2014-SMV/01 y normas modificatorias.

b) Los partícipes y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del veinte por ciento (20%) del total de certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles.

Cuando el partícipe y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del cinco por ciento (5%) del total de certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, la retención del 5% aplicará únicamente si el contribuyente comunica a la sociedad administradora del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles el cumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo de este inciso.

Para efectos del inciso b) del párrafo 5.2, es de aplicación los supuestos de vinculación previstos en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta y el artículo 24 de su reglamento en lo que resulte aplicable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

5.3 Los requisitos señalados en el párrafo 5.2 deben cumplirse:

a) Tratándose de sujetos domiciliados: durante todo el ejercicio gravable.

b) Tratándose de la 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.

5.4 La retención debe efectuarse teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Tratándose de sujetos domiciliados la retención debe efectuarse aplicando la tasa del cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas en cada ejercicio.

En caso se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio la retención debe efectuarse sobre las rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles devengadas a tal fecha.

El pago del impuesto retenido que corresponde al ejercicio se efectuará hasta el vencimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al mes de febrero del siguiente ejercicio. En el caso que se efectúen redenciones o rescates con anterioridad al cierre del ejercicio el pago de la retención deberá abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

b) Tratándose de una empresa unipersonal constituida en el exterior la retención se realizará aplicando la tasa de cinco por ciento (5%) sobre las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles pagadas o acreditadas.

El pago del impuesto retenido debe abonarse al fisco dentro de los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.

c) El incumplimiento del requisito previsto en el primer párrafo del inciso b) del párrafo 5.2 por algún partícipe no afectará la aplicación de la tasa de retención definitiva de cinco por ciento (5%) sobre las rentas brutas que se atribuyan a los demás partícipes siempre que estos cumplan con los requisitos señalados en el párrafo 5.2.

5.5 La comunicación a que se refiere el segundo párrafo del inciso b) del párrafo 5.2 tendrá carácter de declaración jurada y debe ser presentada en el plazo que establezca el reglamento.

5.6 Cuando los gastos incidan conjuntamente en rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 5.1, otras rentas gravadas, rentas exoneradas o rentas inafectas que la sociedad administradora deba atribuir a los partícipes, y no sean imputables directamente a unas u otras, el gasto que haya incidido en la generación de cada renta se determinará en forma proporcional a cada una de estas.

En los casos en que no se pudiera establecer la proporcionalidad indicada, se considerará como gasto que ha incidido en la generación de cada renta, el importe que resulte de aplicar al total de los gastos comunes el porcentaje que se obtenga de dividir la renta bruta que corresponda a cada renta entre el total de rentas brutas gravadas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles a que se refiere el párrafo 5.1, las otras rentas brutas gravadas, rentas brutas exoneradas e inafectas."

#### Artículo 6. Refrendo

El Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Economía y Finanzas.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

##### Primera. Vigencia

Lo dispuesto en este Decreto Legislativo entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2019.

##### Segunda. Aportes y transferencias fiduciarias de bienes inmuebles realizados al Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces y al Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles, respectivamente

Las disposiciones del artículo 3 de la Ley N° 30532 y el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1188, modificados por el presente Decreto Legislativo, aplicarán desde el 1 de enero de 2019 incluso a los inmuebles transferidos fiduciariamente o aportados hasta el 31 de diciembre de 2018.

#### DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

##### Única. Derogatoria

Derógase el artículo 6 de la Ley N° 30532.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, al primer día del mes de agosto del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

CARLOS OLIVA NEYRA  
Ministro de Economía y Finanzas

1676524-4

#### DECRETO LEGISLATIVO N° 1372

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley N° 30823, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del Estado, el Congreso de la



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 2 de agosto de 2018

OFICIO N° 164 -2018 -PR

Señor  
**DANIEL SALAVERRY VILLA**  
Presidente del Congreso de la República  
Presente. -



Tenemos el agrado de dirigirnos a usted señor Presidente del Congreso de la República, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104° de la Constitución Política, con la finalidad de comunicarle que, al amparo de las facultades legislativas delegadas al Poder Ejecutivo mediante Ley N° 30823, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, se ha promulgado el Decreto Legislativo N° 1371, Decreto Legislativo que modifica 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.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

MARTIN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO  
Presidente del Consejo de Ministros

170966/ATD

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 03 de AGOSTO de 2018

En aplicación de lo dispuesto en el inc. b) del artículo 90° del  
Reglamento del Congreso de la República para su estudio  
PASE el expediente del Decreto Legislativo N° 1371,  
a la Comisión de CONSTITUCIÓN Y  
REGLAMENTO.

JOSE F. CEVASCO PIEDRA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPUBLICA