

# JUNTA DE DECANOS DE COLEGIOS DE CONTADORES PÚBLICOS DEL PERÚ









"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

Lima, 20 de diciembre de 2021

#### Oficio N° 034-2021-JDCCPP/CD

Señor:

#### JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS

Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción CONGRESO DE LA REPUBLICA Presente.-

**Ref.:** Oficio N° 252-2021/2022/JDEV-CVC-CR

De nuestra especial consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a nombre de la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú – JDCCPP para saludarlo cordialmente deseándole los mejores parabienes y éxitos en la gestión que está realizando.

La Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú (JDCCPP), creada por Decreto Ley N° 25892 y reglamentada por Decreto Supremo N° 008-93-JUS, es el máximo organismo representativo de la profesión del Contador Público ante los organismos del sector público y privado e instituciones profesionales, gremiales y de cualquier otra índole, dentro del país y en el exterior.

En ese sentido, en atención al documento de la referencia en la cual se solicita opinión técnico legal sobre el Proyecto de Ley 886/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda, remitimos adjunto al presente la opinión del análisis realizado por el Comité Técnico Nacional de Tributación de la JDCCPP, para su conocimiento y los fines pertinentes.

Agradeciendo la atención que se sirva brindar al presente, hacemos propicia la oportunidad para expresarle nuestras consideraciones más distinguidas.

Atentamente,

CPCC. Rogelio Regalado Villegas
Presidente

Junta de Decanos de Colegios de

Contadores Públicos del Perú

CPCC. Guillermo Panduro Salas Secretario

Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú

## "Año del bicentenario del Perú - 200 años de independencia"

# **COMITÉ TECNICO NACIONAL DE TRIBUTACION**

Huancayo, 17 de diciembre de 2021

Señor:

CPCC Rogelio Regalado Villegas

Presidente de la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Presente.

Estimado Señor:

ASUNTO: Opinión sobre el proyecto de Ley Nº 886/221-GR

REF. : 1) Oficio N° 252-2021/2022/JDEV.CVC-CR de fecha 09.12.2021.

2) Carta N°432-2021-JDCCPP/CD de fecha 13.12.2021.

Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted a fin de saludarlo y por su intermedio a todos los integrantes del Consejo Directivo de la Junta de Decanos que Usted preside, asimismo en atención a su carta 2) de la referencia, adjunto el informe N° 009-2021-JDCCPP respecto al proyecto de Ley N° 886/221-GR que propone una precisión del beneficio de exoneración del IGV a la primera construcción de viviendas.

Con este motivo aprovechamos de esta oportunidad para reiterarle a Usted las consideraciones más distinguidas y estima personal.

Atentamente.

CPC FELIPE HUAROTO SAIRITUPAC

PRESIDENTE

CPC HAYDITH DEL AGUILA VALERA

**SECRETARIO** 

# INFORME N° 009-2021-JDCCP-CTNT.

#### 1. ANTECEDENTE

Mediante Oficio N° 252-2021/2022/JDEV-CVC-RC de fecha 09 de diciembre de 2021 el señor Congresista JHAC DARWIN ESPINOZA VARGAS Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción, se dirige a la Junta de Decanos solicitando una opinión técnico-legal sobre el Proyecto de Ley 886/2021-GR mediante el cual propone la ley que precisa el beneficio de <u>la exoneración del IGV a la primera construcción de viviendas.</u>

El Congresista JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS propone la siguiente iniciativa legislativa:

#### FORMULA LEGAL

# "LEY QUE PRECISA EL BENEFICIO DE LA EXONERACION DEL IGV A LA PRIMERA CONSTRUCCION DE VIVIENDA"

Señala en el Artículo 1° del proyecto de Ley que el objeto es precisar que, al beneficio de la exoneración del impuesto general a las ventas, también se incluya a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa de Techo Propio, hasta por el valor de 35 UIT.

En resumen, propone la modificación del primer párrafo del Literal B del Apéndice I del TUO de la Ley del Impuesto general a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, al respecto el Artículo 3° del Proyecto de Ley señala:

**Artículo 3.-** Modifíquese el primer párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF, que quedará redactado en los siguientes términos:

"B La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos <u>y la primera</u> construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su reglamento".

Como fundamento el congresista señala: "Las empresas inmobiliarias, que gozan de la exoneración del IGV en la primera venta de viviendas, hasta por el monto de 35 UIT, realizan todas las actividades que las **Empresas Técnicas** cumplen, excepto la compra de terreno. Las inmobiliarias desarrollan la investigación y análisis del mercado, realizan marketing, preparan los diseños, solicitan las licencias y servicios públicos, gestionan el proyecto, ejecutan el proyecto, obtienen la conformidad municipal, realizan la declaratoria de fábrica e inscripción en los Registros Públicos y el Servicio de Post Venta.

Comenta que "Es indudable, que las inmobiliarias para la construcción de las viviendas que posteriormente van a ofertar o han realizado una pre-venta, diseñan los planos, compran materiales de construcción, contratan mano de obra, tienen sus costos indirectos y utilidad que son las mismas actividades que cumplen las Entidades Técnicas, que ejecutan las obras financiadas por el Programa de Techo Propio, a través de la modalidad Construcción en Sitio Propio (CSP) con la diferencia que a las inmobiliarias a la construcción,

le denominan proyecto, por ser supuestamente un producto terminado, con lo cual se les exonera del IGV y a la construcción que ejecutan las Entidades Técnicas le llaman servicio de construcción que está sujeta al pago del IGV".

Asimismo, con acierto manifiesta que "De acuerdo a la estructura de costos de la construcción de una vivienda del Programa de Techo Propio, elaborado por la Asociación de Entidades Técnicas, nos indica que el costo de materiales representa el 60%, Mano de Obra 25%, Costos Indirectos (Pre- operativo, post operativos, administrativos, publicidad, supervisión y comisiones) 10% y utilidad 5%. Este año 2021, considerando el valor de UIT, en 4,400 soles, un módulo de financiamiento no reembolsable de Techo Propio, en la modalidad de Sitio Propio (CSP), es decir terreno propio, la construcción de un módulo por una Entidad Técnica tiene un valor de venta de S/. 22,372.00 soles, que más el pago del IGV de S/. 4,027.12. soles significa un valor total de S/. 26.400.00 (6 UIT)"

Igualmente explica que "De otro lado cabe precisar que la Ley N° 27829 de 20.09.2002, modificado por el Dec. Leg. N° 1226 crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se otorga por una sola vez a los beneficiarios con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos, exclusivamente para la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de Interés Social a la solución habitacional cuyo valor máximo es el equivalente a 20 UIT. Además, la norma estableció como principio del sistema, que el BFH es un subsidio directo".

Finalmente se pregunta: "No se explica, como un programa de promoción de la Vivienda Social, con financiamiento no reembolsable promovido por el Estado, cuyos montos en la mayoría de los casos no superan el valor de 7 UIT (S7. 30,800.00), se tenga que pagar el 18% del IGV con lo cual le resta la posibilidad de optimizar el fondo"

#### 2. BASE LEGAL

- D.S. N° 055-99-EF de 15.04.1999
- D. Leg. N° 980 de 15,03,2007
- Ley N°27829 de 20.09.2002.

#### 3. ANALISIS

El Artículo 5° de la Ley del Impuesto General a las Ventas, taxativamente señala: "Están exoneradas del Impuesto General a las Ventas las operaciones contenidas en los Apéndices I y II", el Artículo 6° precisa: "La lista de bienes y servicios de los Apéndices I y II según corresponda podrá ser modificada mediante Decreto Supremo con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas, con opinión técnica de la SUNAT", finalmente el Artículo 8° menciona el carácter expreso de la exoneración: "Las exoneraciones genéricas otorgadas o que se otorguen no incluye este impuesto. La exoneración del Impuesto General a las Ventas deberá ser expreso e incorporarse en los Apéndices I y II".

De acuerdo a las normas glosadas, las exoneraciones que se propongan deben contar con los fundamentos técnicos y deben circunscribirse dentro del marco de la ley que se pretende modificar, asimismo, las modificaciones deben sujetarse a los estándares de redacción de una iniciativa legislativa.

## 3.1. OBSERVACION FORMAL A LA REDACCION DE LA PROPUESTA.

En principio, el impuesto general a las ventas es un impuesto que grava a las ventas y no a las construcciones, asimismo la noma ha clasificado en el Apéndice I la venta de bienes y en el Apéndice II la venta de servicios y expresamente el Literal A del Apéndice I agrupa a la venta de bienes por partida arancelaria y el Literal B exonera el rango de la primera venta que realicen los constructores si el valor de venta de los inmuebles no supera las 35 UIT.

En la propuesta hay un error de concepto que de aprobarse distorsionaría el espíritu de la ley del Impuesto General a las Ventas respecto de la exoneración, al respecto el agregado al literal B taxativamente señala: <u>y la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio.</u>

Cabe precisar que la construcción que realizan las Entidades Técnicas financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, es un servicio, por tanto, su redacción es inviable dentro del literal B del Apéndice I.

Si bien el contrato del servicio de construcción de viviendas subsidiadas por el Estado mediante el Bono Familiar Habitacional BFH destinadas al segmento socioeconómico B y C (clase media), lo suscribe las Entidades Técnicas ET con el Grupo Familiar Beneficiario GFB, sin embargo, está claro que éste último que recibe el bien, no paga el monto total del servicio, porque la norma precisa que el desembolso está a cargo del Fondo Mi Vivienda S.A. (FMV).

#### 3.2. OBSERVACION SUBSTANCIAL A LA PROPUESTA

Aun clasificando al proceso de construcción que realicen las Entidades Técnicas como un servicio, éstas tampoco sería posible clasificarlo en el Apéndice II Servicios Exonerados por los fundamentos expuestos a continuación.

El impuesto general a las ventas en el Perú aprobado y vigente según el Texto Único Ordenado aprobado mediante el Decreto Supremo N° D.S. N° 055-99-EF de 15.04.1999, recoge el criterio técnico de impuesto plurifásico no acumulativo que grava todas las fases del ciclo de producción y distribución hasta llegar al consumidor final, en cada una de estas etapas sólo se paga por el valor que se agrega, ello debido al hecho de que en la etapa anterior ya se pagó el impuesto, en la etapa siguiente sólo corresponde pagar el IGV por el valor agregado, este criterio técnico está perfectamente plasmado en nuestro sistema tributario a fin de que no se interrumpa la traslación del impuesto al consumidor final y tampoco se produzca el impuesto en cascada.

En los contratos del servicio de construcción que suscriban las Entidades Técnicas (ET) con el Grupo Familiar Beneficiario (GFB), que previamente es evaluado por el Fondo Mi Vivienda S.A. (FMV) entidad encargada de la inscripción, otorgamiento y ejecución del Programa de Techo Propio, el consumidor final no es Grupo Familiar Beneficiario GFB ya que éste no paga el valor del Contrato, sino es el Fondo Mi Vivienda S.A. entidad que regula, supervisa y paga finalmente el costo del servicio a las Entidades Técnicas, luego de verificar que se ha cumplido el contrato, por tanto cualquier exoneración que se incorpore a esta operación, no generaría ningún beneficio al Grupo Familiar Beneficiario (GFB).

Asimismo, si se exonera el servicio de construcción que prestan las Entidades Técnicas, simplemente se beneficiaría a un tercero que técnicamente cumple un servicio en mérito a un contrato de construcción y rompería el criterio de traslación del IGV, ya que el impuesto que pagó en el proceso de ejecución de la construcción, tales como la compra de materiales y gastos de fabricación no lo recuperaría al no poder trasladar al consumidor final, importe que pasaría a ser costo o tendría que solicitar devolución al habérsele exonerado, es decir sería un contrasentido jurídico que va contra el principio del impuesto al valor agregado.

De acuerdo al Artículo 3° del Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA, el Bono Familiar Habitacional BFH es una ayuda económica directa otorgado por el Estado por única vez al Grupo Familiar Beneficiario GFB para facilitarle el acceso a una de las modalidades del Techo Propio, que técnicamente constituye un recurso del estado que se otorga como un subsidio directo, proceso constructivo que es perfectamente igual a cualquier proceso constructivo como las obras públicos que los contratistas ejecutan con recursos del estado, pagando integramente el IGV.

Finalmente, merece una explicación sobre el valor de las Viviendas de Interés Social VIS, de acuerdo a la Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA, el valor de las Viviendas oscilan entre 5.9 hasta 20 UIT cuyo monto cuenta con el financiamiento desde 5.45 UIT con el Bono Familiar Habitacional BFH y con el ahorro mínimo del Grupo Familiar Beneficiario (GFB) desde 0.45 hasta 0.59 UIT, lo que explica que el mayor recurso que financia estas construcciones, es un subsidio directo el estado para los beneficiarios.

#### 4. CONCLUSION

De acuerdo a los fundamentos técnicos expuestos los integrantes del Comité Técnico Nacional de Tributación que suscriben, concluyen que la iniciativa legislativa del Congresista JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS, sobre la exoneración "a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional BFH en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP)", no beneficiaría al Grupo Familiar Beneficiario, por tanto, esta propuesta carece de sustento técnico y legal.

CPC FELIPE HUAROTO SAIRITUPAC PRESIDENTE DEL COMITE

CPC HAYDITH DEL AGUILA VALERA SECRETARIO DEL COMITE

CPC FREDY ARMANDO ELIAS QUINDE MIEMBRO DEL COMITE

CPC FAUSTO LOZANO REYES
MIEMBRO DEL COMITE