

VENTA DE INMUEBLES

Rentas de Segunda Categoría



Si es una persona natural y vende un inmueble, es importante que tenga en cuenta lo siguiente:

Toda venta de bienes inmuebles genera un ingreso considerado como renta de Segunda Categoría, el cual está sujeto al pago del Impuesto a la Renta.

La tasa del impuesto es el 5% sobre la ganancia obtenida.

$$\text{Impuesto por pagar} = \text{Ganancia} \times 5\%$$

Para calcular la ganancia, se debe restar el costo computable al valor de venta.

$$\text{Ganancia} = \text{Valor de Venta} - \text{Costo computable}$$

El costo computable es el valor de adquisición o construcción, actualizado con el índice de corrección monetaria*.

$$\text{Costo computable} = \text{Valor de adquisición o construcción} \times \text{Índice de Corrección Monetaria}$$

Declaración y pago del impuesto

- Para realizar el pago del impuesto debe utilizar el **Formulario N.º 1662 – Boleta de Pago** (Sistema Pago Fácil), indicando como código de tributo 3021.

En este caso, el pago lo puede efectuar:

Por internet: mediante el servicio de “Pagos sin Clave SOL”, desde el Portal de la SUNAT o a través de las App Personas y Emprender.



En agencias de bancos autorizados.



En agentes corresponsales.



El pago que realice será presentado en la Notaría de tu elección para elevar la minuta de compra-venta a Escritura pública.

Posteriormente debe declarar utilizando el Formulario Virtual N.º 1665, disponible en la Sección “Mis declaraciones y pagos” del módulo “Operaciones en Línea (SOL)” en el Portal de la SUNAT (www.sunat.gob.pe).

Tener en cuenta que el plazo máximo para realizar la declaración es hasta el mes siguiente a la fecha en que recibió el pago por la venta, de acuerdo a lo establecido en el cronograma de vencimientos de obligaciones mensuales, según el último dígito de su número de RUC.

Casos en los que no debe declarar ni pagar

No es necesario que declare ni pague el impuesto si:

- Es propietario de un único inmueble que ha sido su casa habitación por al menos dos (02) años. Debe acreditar esto con el título de propiedad.
- El costo de adquisición del inmueble es igual o mayor al precio de venta.
- La ganancia obtenida corresponde a renta empresarial (Tercera Categoría).
- El inmueble fue adquirido antes del 1 de enero de 2004, y puede acreditarlo con:
 - Documento de fecha cierta,
 - Documento que acredite sucesión intestada, o
 - Constancia de inscripción en Registros Públicos del testamento o formulario registral correspondiente.

En los casos a), b) y c), deberá presentar al notario la **"Comunicación de no encontrarse obligado a efectuar el pago del impuesto definitivo de Segunda categoría"**. Este formato se encuentra disponible en el micrositio personas.sunat.gob.pe, sección "vendo casa", opción "declaración y pago".

Caso práctico

El Sr. Raúl González compró un inmueble en enero de 2025 por S/ 500,000 y lo vendió en abril de 2026 por S/ 600,000. Es su único inmueble.

Como no cumplió con tener la propiedad por al menos dos años como casa habitación, le correspondió declarar y pagar el impuesto por la ganancia.

¿Cuánto es el impuesto que deberá declarar y pagar?

Valor de adquisición:	×	Índice de Corrección Monetaria	=	Costo computable
S/ 500,000		0.97		S/ 485,000
Valor de venta:	-	Costo computable	=	Ganancia obtenida
S/ 600,000		485,000		S/ 115,000
Ganancia	×	Tasa aplicable	=	Impuesto a pagar
S/ 115,000		5%		S/ 5,750

Tipo de cambio

Si la venta fue pactada en moneda extranjera, deberá usar el tipo de cambio compra vigente publicado por la SBS el día del pago.

Acreditación del pago para la escritura pública

Para elevar la minuta a escritura pública, deberá presentar al notario la constancia del pago del impuesto.