

RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA: PREGUNTAS Y RESPUESTAS



N.º	PREGUNTA	RESPUESTA
1	¿En qué oportunidad se presenta el Formulario de Arrendamiento - 1683?	Puedes presentar el Formulario de Arrendamiento - 1683 en cualquiera de estas dos oportunidades: 1. Dentro del plazo mensual establecido en el Código Tributario para las obligaciones tributarias mensuales, correspondiente al mes en que percibiste la renta. 2. En el mismo mes en que percibes la renta, incluso antes del vencimiento del plazo mensual. <i>Base legal: Inciso a) del artículo 53 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta modificado por el Decreto Supremo N.º 012-2026-EF.</i>
2	Si a partir del 1.1.2026 recibo pagos adelantados de rentas de primera categoría, ¿Cómo debo declarar el pago a cuenta?	A partir del 1.1.2026 los pagos a cuenta de rentas de primera categoría se rigen por el criterio de lo percibido. En consecuencia, no existen pagos adelantados, debiendo tributar el contribuyente la totalidad del monto de la renta percibida indicando como período tributario el mes de percibida la renta. La declaración puede presentarla según el cronograma de vencimiento para las obligaciones tributarias mensuales de acuerdo con su último dígito de RUC, o con anterioridad a ella, en el mismo mes que percibió la renta. La declaración es por cada inquilino o tipo de bien, según corresponda. <i>Base legal: Inciso a) del artículo 53 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta modificado por el Decreto Supremo N.º 012-2026-EF.</i> <i>Anexo de la Resolución de Superintendencia N.º 099-2003/SUNAT y Artículo 1 de la Resolución de Superintendencia N° 061-2018-SUNAT.</i>
3	Si en cualquier día de enero de 2026 percibo el pago del alquiler correspondiente a noviembre 2025 y enero 2026, ¿Cómo debo realizar la declaración del pago a cuenta?	Hasta el 31.12.2025, las rentas de primera categoría se declaran bajo el criterio de lo devengado. A partir del 1.1.2026, los pagos a cuenta de rentas de primera categoría se rigen por el criterio de lo percibido, conforme al nuevo marco normativo. Si el contribuyente no presentó oportunamente la declaración del pago a cuenta correspondiente al mes de noviembre 2025, debe presentar dos (2) declaraciones utilizando el Formulario Arrendamiento - 1683, según corresponda: Una declaración, consignando como período tributario noviembre 2025 y el monto de la merced conductiva correspondiente a dicho mes y otra declaración consignando como periodo tributario enero de 2026 por el monto de la renta percibida en dicho mes.

		Respecto de la declaración no presentada por el período noviembre 2025, se generarán los intereses moratorios y se configura la infracción tipificada en el numeral 1 del artículo 176 del Código Tributario por “No presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria dentro de los plazos establecidos”. <i>Base legal: Inciso b) del artículo 57 y primer párrafo del artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta, vigente hasta el 31.12.2025.</i>
4	En enero 2026 percibí de un mismo inquilino la totalidad de los pagos por el alquiler de una casa de playa correspondientes a los meses de enero a marzo 2026, ¿Debo presentar una sola declaración de pago a cuenta en enero 2026 por los 3 meses o una declaración por cada mes?	Debe presentar una sola declaración por los 3 meses, indicando como periodo tributario el mes de percepción de la renta, es decir, enero de 2026. Se recomienda conservar la documentación que acredite los pagos realizados por dichos meses (contrato de arrendamiento, vouchers de pago y el detalle de la determinación de la renta). <i>Base legal: Primer párrafo del artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta. Inciso a) del artículo 53 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta incorporado por Decreto Supremo N.º 012-2026-EF publicado el 06.2.2026. Anexo de la Resolución de Superintendencia N.º 099-2003/SUNAT.</i>
5	Si en enero 2026 percibo el monto total de la renta pactada con un mismo inquilino por el alquiler de un predio y de un vehículo, ¿Debo presentar una o dos declaraciones en ese mes?	Debe presentar dos (2) declaraciones, correspondientes al periodo tributario enero de 2026: una declaración por la renta proveniente del alquiler del predio y una declaración por la renta proveniente del alquiler del vehículo. <i>Base legal: Anexo de la Resolución de Superintendencia N.º 099-2003/SUNAT y Artículo 1 de la Resolución de Superintendencia N° 061-2018-SUNAT.</i>
6	Si en enero 2026 percibo rentas de primera categoría de dos inquilinos por el alquiler de dos predios distintos, ¿Debo presentar una sola declaración?	No. Debe presentar una declaración por cada inquilino y por cada tipo de bien (predio) ya que se trata de rentas generadas por bienes distintos y provenientes de inquilinos diferentes. <i>Base legal: Anexo de la Resolución de Superintendencia N.º 099-2003/SUNAT y Artículo 1 de la Resolución de Superintendencia N° 061-2018-SUNAT.</i>
7	Si en enero 2026 percibo rentas de primera categoría de distintos inquilinos por el alquiler de diversos tipos de bienes (predios, bienes muebles y otros), ¿Debo presentar una sola declaración?	No. Debe presentar una declaración por cada inquilino y por cada tipo de bien. <i>Base legal: Anexo de la Resolución de Superintendencia N.º 099-2003/SUNAT y Artículo 1 de la Resolución de Superintendencia N° 061-2018-SUNAT.</i>
8	Si la renta de alquiler fue pactada en dólares y la percibo a partir de enero 2026 ¿Qué tipo de cambio debo aplicar?	La renta de moneda extranjera se convertirá en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de percepción de la renta, conforme al artículo 57 de la Ley del Impuesto a la Renta. Debe aplicar el tipo de cambio promedio ponderado compra cotización de oferta y demanda correspondiente al cierre de operaciones del día en que perciba la renta, de acuerdo con la publicación que realiza la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.

		<i>Base legal: Inciso b) del artículo 57 de la Ley del Impuesto a la Renta.</i> <i>Incisos a y b) del artículo 50 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.</i>
9	Mi inquilino pagó en enero de 2026 el alquiler de un predio correspondiente a octubre 25, período en el que se aplicaba el criterio de lo devengado. Al presentar mi declaración de pago a cuenta, ¿Qué periodo tributario debo consignar: octubre de 2025 o enero de 2026?	Las rentas de primera categoría correspondientes a periodos hasta diciembre de 2025 se determinan bajo el criterio de lo devengado. Por ello, si el alquiler corresponde a octubre de 2025, en el formulario Arrendamiento - 1683 debe consignar como periodo tributario octubre de 2025, aun cuando el pago de la renta haya sido percibido en enero de 2026. <i>Inciso b) del artículo 57 y primer párrafo del artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta, vigente hasta el 31.12.2025.</i>
10	He cedido gratuitamente mi predio a un amigo por todo el año 2026. Con la aplicación del criterio de lo percibido a partir del 1.1.2026, ¿Debo pagar el impuesto a la renta de primera categoría si no he recibido ningún pago?	Sí. Aunque desde el 1.1.2026 las rentas de primera categoría se imputan bajo el criterio de lo percibido, existe un supuesto especial en el que se genera renta incluso sin recibir un pago. El inciso d) del artículo 23 de la Ley del Impuesto a la Renta establece que constituye rentas de primera categoría la cesión gratuita de predios por sus propietarios. En estos casos, se debe tributar sobre la renta ficta, que equivale al 6% del valor de autovalúo, correspondiente al impuesto predial. La determinación es anual. <i>Base Legal: Inciso d) del artículo 23 y último párrafo del artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta.</i> <i>Numerales 1.2 y 7 del inciso a) del artículo 13 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.</i>
11	En enero 2026 alquilé mi casa de playa cada semana a un inquilino diferente, ¿Puedo presentar una sola declaración por el monto percibido en enero 2026?	No. El Formulario Arrendamiento - 1683 es un comprobante de pago que sustenta la prestación de un servicio, en el presente caso el arrendamiento de un predio. Al ser inquilinos diferentes y considerando que el referido formulario es un comprobante de pago, debe presentar cuatro (4) declaraciones de pago a cuenta de impuesto a la renta de primera categoría y extender el comprobante al inquilino. <i>Base legal: Primer párrafo del artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta.</i> <i>Inciso a) del artículo 53 del Reglamento de la LIR, vigente a partir del 1.1.2026.</i> <i>Anexo de la Resolución de Superintendencia N.º 099-2003/SUNAT.</i>
12	En el Formulario Arrendamiento - 1683, ¿existen casillas separadas para declarar el monto total de la renta pactada o el monto total de la renta percibida?	No. En ambos formularios existe una sola casilla para declarar “Monto de alquiler en moneda nacional”. En esa casilla debe registrar la información según el período tributario: 1) Para periodos tributarios hasta el 31.12.25: Debe consignar el monto mensual de la renta pactada del alquiler (criterio de lo devengado).

		2) Para periodos tributarios generados a partir del 1.1.2026: Debe consignar el monto de la renta percibida (criterio de lo percibido). <i>Base legal: Inciso b) del artículo 57 y primer párrafo del artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta, vigente hasta el 31.12.2025 o a partir del 1.1.2026, según corresponda.</i> <i>Inciso a) del artículo 53 del Reglamento de la LIR, vigente hasta el 31.12.25. o a partir del 1.1.2026, según corresponda.</i>
13	Mi inquilino ha decidido pagarme la renta correspondiente al alquiler de un predio de enero 2026 fraccionadamente en tres partes (febrero, marzo y abril de 2026), ¿En qué momento debo presentar la declaración del pago a cuenta?	Debe presentar la declaración del pago a cuenta cada vez que reciba un pago declarando el monto percibido en ese momento. En el caso planteado, debe presentar una declaración en cada uno de los meses en los que reciba los pagos parciales: febrero, marzo y abril de 2026. <i>Base legal: Inciso b) del artículo 57 y primer párrafo del artículo 84 de la Ley del Impuesto a la Renta, vigente a partir del 1.1.2026.</i> <i>Inciso a) del artículo 53 del Reglamento de la LIR, vigente a partir del 1.1.2026.</i>
14	Poseo el 50% de los derechos y acciones de un predio, que, junto con el copropietario, hemos dado en alquiler por el mes de enero de 2026, y en ese mismo mes recibimos el monto total de la renta ¿Quién debe presentar la declaración de pago a cuenta?	Cualquiera de los copropietarios puede presentar la declaración y el pago a cuenta del Impuesto a la Renta de primera categoría por la renta percibida. <i>Base legal: Inciso b) del artículo 53 del Reglamento de la LIR, vigente a partir del 1.1.2026.</i>
15	He suscrito un contrato de arrendamiento de un predio por todo el año 2026 y recibiré mensualmente la renta pactada. Si desde el 1.1.2026 se tributa por lo percibido, ¿Debo seguir calculando la renta presunta por cada año?	Sí. Al finalizar el ejercicio gravable 2026, debe realizarse la comparación anual obligatoria entre la renta percibida correspondiente a todo el año: y la renta presunta, equivalente al 6 % del valor de autovalúo del predio. Si la renta percibida es mayor que la renta presunta, no existe obligación de presentar la declaración anual del Impuesto a la Renta de persona natural por este concepto. En caso contrario, si la renta presunta resulta mayor, el propietario sí deberá presentar la declaración anual del Impuesto a la Renta de persona natural. <i>Base legal: Tercer párrafo del inciso a) del artículo 23 de la Ley del Impuesto a la Renta.</i> <i>Numerales 1.2 y 7 del inciso a) del artículo 13 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.</i>