



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**LA INFORMALIDAD DE ALQUILER DE INMUEBLES Y LA
RECAUDACIÓN TRIBUTARIA EN EL DISTRITO DE
SANTIAGO DE SURCO, AÑO 2022**

**PRESENTADO POR
JENIFER SOFIA SARAVIA MONTOYA
SOFIA BEATRIZ VILLANO PEREZ**

**ASESOR
ANALÍA TAFUR LEZAMA**

**TESIS
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADORA PÚBLICA**

**LIMA – PERÚ
2023**



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**LA INFORMALIDAD DE ALQUILER DE INMUEBLES Y LA
RECAUDACIÓN TRIBUTARIA EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE
SURCO, AÑO 2022**

**PARA OPTAR
EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADORA PÚBLICA**

**PRESENTADO POR:
JENIFER SOFIA SARAVIA MONTOYA
SOFIA BEATRIZ VILLANO PEREZ**

**ASESOR
DRA. TAFUR LEZAMA ANALÍA**

LIMA, PERÚ

2023

**LA INFORMALIDAD DE ALQUILER DE INMUEBLES Y LA
RECAUDACIÓN TRIBUTARIA EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE
SURCO, AÑO 2022**

ASESOR Y MIEMBROS DEL JURADO

ASESORA:

Dra. ANALIA TAFUR LEZAMA

MIEMBROS DEL JURADO:

PRESIDENTE:

Dr. JUAN AMADEO ALVA GÓMEZ

SECRETARIO:

Dra. MARÍA EUGENIA VÁSQUEZ GIL

MIEMBRO DE JURADO:

Dr. SABINO TALLA RAMOS

DEDICATORIA

El presente trabajo va dedicado a nuestros padres, quienes nos brindaron su apoyo constante, amor y confianza a lo largo de nuestra formación personal y universitaria siendo ellos partícipes de cada uno de nuestros logros.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, agradecemos a Dios por brindarnos paciencia, persistencia y fortaleza para superar cada una de las dificultades presentadas a lo largo de este camino. A nuestros docentes asesores, quienes nos orientaron y ayudaron a ampliar nuestros conocimientos.

PAPER NAME

7.- Tesis final - Saravia y Villano f.docx

AUTHOR

JENIFER SOFIA SARA VIA MONTOYA

WORD COUNT

19156 Words

CHARACTER COUNT

107581 Characters

PAGE COUNT

124 Pages

FILE SIZE

888.1KB

SUBMISSION DATE

Aug 7, 2023 10:00 AM GMT-5

REPORT DATE

Aug 7, 2023 10:16 AM GMT-5

● **20% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 15% Internet database
- 2% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 15% Submitted Works database

● **Excluded from Similarity Report**

- Bibliographic material
- Quoted material
- Cited material
- Small Matches (Less than 10 words)
- Manually excluded sources
- Manually excluded text blocks

Índice

PORTADA.....	i
TÍTULO.....	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
ÍNDICE.....	v
ÍNDICE DE TABLAS.....	viii
ÍNDICE DE FIGURAS	x
RESUMEN.....	xii
ABSTRACT.....	xiv
INTRODUCCIÓN.....	xvi
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2 <i>Delimitaciones</i>	6
1.3 <i>Formulación del problema</i>	8
1.3.1. <i>Problema general</i>	8
1.4. <i>Objetivos de la investigación</i>	8
1.5. <i>Justificación de la investigación</i>	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	11
2.1. <i>Antecedentes de la investigación</i>	11
2.2. <i>Bases Teóricas</i>	19
2.2.1. <i>Variable Independiente - Informalidad de alquiler de inmuebles</i>	19

2.2.2. <i>Variable dependiente - Recaudación Tributaria</i>	27
2.2.3 <i>Términos técnicos</i>	35
CAPÍTULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES	38
3.1 <i>Hipótesis general</i>	38
3.2 <i>Hipótesis específicas</i>	38
3.3 <i>Operacionalización de variables e indicadores</i>	39
CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA.....	41
4.1. <i>Diseño Metodológico</i>	41
4.1.1. <i>Tipo de investigación</i>	41
4.1.2. <i>Nivel de investigación</i>	41
4.1.3. <i>Método</i>	42
4.1.4. <i>Diseño</i>	42
4.2. <i>Población y muestra</i>	42
4.2.1. <i>Población</i>	42
4.2.2. <i>Muestra</i>	43
4.3. <i>Técnicas de recolección de datos</i>	44
4.3.1 <i>Descripción de los instrumentos</i>	44
4.3.2 <i>Procedimientos de comprobación de la validez y confiabilidad de los instrumentos</i>	45
4.4. <i>Técnicas para el procesamiento de información</i>	47

<i>4.5. Aspectos éticos</i>	47
CAPÍTULO V: RESULTADOS	50
<i>5.1. Presentación</i>	50
<i>5.2. Análisis e interpretación de los resultados</i>	51
<i>5.3. Contrastación de hipótesis</i>	76
CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	83
<i>6.1. Discusión</i>	83
<i>6.2. Conclusiones</i>	88
<i>6.3. Recomendaciones</i>	90
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	93
<i>Referencias Bibliográficas</i>	93
<i>Referencias Electrónicas</i>	98

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Condición de ocupación de vivienda según distrito	3
Tabla 2. Ingreso anual recaudado del Gobierno Central (Millones de soles)	5
Tabla 3. Muestra de la encuesta	43
Tabla 4. Calificación del instrumento de la validez por juicio de expertos	46
Tabla 5. ¿Considera usted que la evolución del precio de alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres dignos?	50
Tabla 6. ¿Considera usted que el incremento del índice del precio al consumidor ha perjudicado a la actividad de alquiler de inmuebles?	52
Tabla 7. ¿Cree usted que contar con un buen perfil de arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble?	53
Tabla 8. ¿Cree usted que el contrato de alquiler es de suma importancia para ambas partes?	55
Tabla 9. ¿Cree usted que la Administración Tributaria realiza suficientes fiscalizaciones por alquiler de inmuebles?	56
Tabla 10. ¿Considera usted que existe un adecuado control del cumplimiento tributario por el alquiler de inmuebles?	58
Tabla 11. ¿Considera usted que la informalidad de alquiler de inmuebles tiene menos visibilidad para las autoridades en comparación a otras actividades informales?	59
Tabla 12. ¿Considera usted que los contribuyentes deben tener una capacidad contributiva adecuada para cumplir con sus obligaciones tributarias?	61
Tabla 13. ¿Considera usted conocer lo suficiente sobre las obligaciones tributarias que le genera el alquiler de un inmueble?	62
Tabla 14. ¿Cree usted que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia tributaria de los ciudadanos?	64
Tabla 15. ¿Considera usted que la ineficiencia en los controles de la Administración Tributaria ocasiona que los contribuyentes evadan los tributos?	65
Tabla 16. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas aplicadas en el Código Tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmueble?	67
Tabla 17. ¿Considera usted que el gobierno debería enfatizar en la educación cívico-tributaria desde el nivel primario para incrementar la cultura tributaria en el país?	68

Tabla 18. ¿Cree usted que la recaudación tributaria incrementaría si el gobierno tuviese mayor conectividad con los contribuyentes?	70
Tabla 19. Tabla cruzada pregunta 1 y pregunta 8	76
Tabla 20. Pruebas de chi-cuadrado	77
Tabla 21. Tabla cruzada pregunta 3 y pregunta 10	79
Tabla 22. Pruebas de chi-cuadrado	79
Tabla 23. Tabla cruzada pregunta 5 y pregunta 12	81
Tabla 24. Pruebas de chi-cuadrado	81

ÍNDICE DE FIGURAS

	Pág.
Gráfico 1. Cálculo de pago mensual alquiler.	19
Gráfico 2. ¿Considera usted que la evolución del precio de alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres dignos?	51
Gráfico 3. ¿Considera usted que el incremento del índice del precio al consumidor ha perjudicado a la actividad de alquiler de inmuebles?	52
Gráfico 4. ¿Cree usted que contar con un buen perfil de arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble?	54
Gráfico 5. ¿Cree usted que el contrato de alquiler es de suma importancia para ambas partes?	55
Gráfico 6. ¿Cree usted que la Administración Tributaria realiza suficientes fiscalizaciones por alquiler de inmuebles?	56
Gráfico 7. ¿Considera usted que existe un adecuado control del cumplimiento tributario por el alquiler de inmuebles?	58
Gráfico 8. ¿Considera usted que la informalidad de alquiler de inmuebles tiene menos visibilidad para las autoridades en comparación a otras actividades informales?	60
Gráfico 9. ¿Considera usted que los contribuyentes deben tener una capacidad contributiva adecuada para cumplir con sus obligaciones tributarias?	61
Gráfico 10. ¿Considera usted conocer lo suficiente sobre las obligaciones tributarias que le genera el alquiler de un inmueble?	63
Gráfico 11. ¿Cree usted que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia tributaria de los ciudadanos?	64
Gráfico 12. ¿Considera usted que la ineficiencia en los controles de la Administración Tributaria ocasiona que los contribuyentes evadan los tributos?	66
Gráfico 13. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas aplicadas en el Código Tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmueble?	67
Gráfico 14. ¿Considera usted que el gobierno debería enfatizar en la educación cívico-tributaria desde el nivel primario para incrementar la cultura tributaria en el país?	69
Gráfico 15. ¿Cree usted que la recaudación tributaria incrementaría si el gobierno tuviese mayor conectividad con los contribuyentes?	70
Gráfico 16. Rango de confiabilidad	72
Gráfico 17. Nivel de significancia de primera hipótesis	76

Gráfico 18. Nivel de significancia de segunda hipótesis	78
Gráfico 19. Nivel de significancia de tercera hipótesis	80

RESUMEN

El desarrollo de la presente investigación se titula “La informalidad de alquiler de inmuebles y la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022”; porque la problemática de este sector radica en la informalidad en los alquileres de vivienda, evidenciando el incumplimiento de sus impuestos correspondientes a pesar del aumento a lo largo de los años afectando de esta manera a la recaudación tributaria en el impuesto de arrendamiento.

El problema principal que ha sido planteado es ¿De qué manera influye la informalidad de alquiler de inmuebles en la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco? Tuvo como objetivo principal determinar si la informalidad de alquiler de inmuebles influye de modo significativo en la recaudación tributaria del distrito de Santiago de Surco, año 2022.

La investigación tiene como población 66 personas naturales conformada por arrendadores que residen en el distrito de Santiago de Surco aplicando la investigación de tipo descriptiva y aplicada, logrando analizar toda la información teórica relevante del tema planteado del que se aplicó el instrumento (encuesta) de 14 preguntas; logrando así obtener información directa de los arrendadores quienes estaban relacionados con las variables e indicadores de la investigación cuyos resultados fueron tabulados estadísticamente por medio de tablas y gráficos así como tablas cruzadas.

Del estudio finalizado, se concluye que la informalidad de alquiler de inmuebles influye de modo significativo en la recaudación tributaria del distrito de Santiago de Surco, año 2022; debido que al estudiar e indagar se afirma que la población obtiene ingresos

por alquilar sus inmuebles, sin embargo, no cumple con el deber de cancelar sus obligaciones esto se debe a factores como el desconocimiento de sus deberes tributarios, la escasa información difundida a la población o por decisión propia de no contribuir con el Estado resultando de esta manera la reducción de los ingresos fiscales y no lograr con la recaudación esperada.

Palabras claves: recaudación tributaria, informalidad de alquiler de inmuebles

ABSTRACT

The development of this research is entitled "The informality of real estate rental and tax collection in the district of Santiago de Surco, year 2022"; because the problem of this sector lies in the informality in housing rentals, evidencing the non-compliance of their corresponding taxes despite the increase over the years, thus affecting the tax collection in the rental tax.

The main problem that has been posed is: How does the informality of real estate renting influence tax collection in the district of Santiago de Surco? The main objective was to determine if the informality of real estate rental has a significant influence on tax collection in the district of Santiago de Surco, year 2022.

The research has as population 66 natural persons conformed by landlords who reside in the district of Santiago de Surco applying the research of descriptive and applied type, managing to analyze all the relevant theoretical information of the raised subject of which the instrument (survey) of 14 questions was applied; thus managing to obtain direct information from the landlords who were related to the variables and indicators of the research whose results were statistically tabulated by means of tables and graphs as well as crossed tables.

From the finalized study, it is concluded that the informality of real estate rental has a significant influence on the tax collection of the district of Santiago de Surco, year 2022; due to the fact that when studying and investigating it is affirmed that the population obtains income by renting their properties, however, they do not comply with the duty to cancel their obligations due to factors such as the lack of knowledge of their tax duties,

the scarce information disseminated to the population or by their own decision of not contributing to the State resulting in this way the reduction of the tax income and not achieving the expected collection.

Keywords: Tax collection, real estate rental informality.

INTRODUCCIÓN

La presente tesis titulada “La informalidad de alquiler de inmuebles y la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022”, se ha desarrollado con la finalidad de señalar de qué manera la informalidad de alquiler de inmuebles influye en la recaudación tributaria. Por lo que el procedimiento de la investigación se detalla con la siguiente estructura:

Primer Capítulo: Contiene la descripción de la realidad problemática, donde se muestra cómo influye la informalidad de alquiler de inmuebles en la recaudación tributaria; asimismo, se detalla la formulación del problema general y específicos. Se presentan los objetivos del presente trabajo de investigación, así como la justificación, importancia, viabilidad y limitaciones del mismo.

Segundo Capítulo: Conformado por los antecedentes, tanto nacionales como internacionales de tesis y artículos científicos con variables similares a la investigación, las bases teóricas y los términos técnicos.

Tercer Capítulo: Se formula la hipótesis general e hipótesis específicas; asimismo, incluye el cuadro de operacionalización de las variables, conformado por la definición de la variable independiente y dependiente, indicadores e índices.

Cuarto Capítulo: Incluye el diseño metodológico del trabajo de investigación, además se detalla la población y se presenta el cálculo para la obtención de la muestra. Igualmente, se presenta la técnica de recolección de los datos empleada, el sistema

estadístico a utilizar para el procesamiento de información y, por último, se detallan aspectos éticos considerados.

Quinto Capítulo: Se muestra el análisis e interpretación de los resultados obtenidos mediante el cuestionario, además de la elaboración de las tablas y gráficos donde se contrasta las hipótesis planteadas a través del programa estadístico SPSS.

Sexto Capítulo: Se concluye con la discusión de las variables, las conclusiones y recomendaciones basadas en los resultados obtenidos de la encuesta elaborada.

Finalmente, se muestran las fuentes de información para la elaboración de la presente tesis. Culminando con los anexos: Matriz de consistencia y el cuestionario.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

El subsector inmobiliario a pesar de verse afectado por la pandemia del COVID-19 tuvo un incremento de 4% logrando vender de 15,217 a 15,859 unidades durante el 2022, indicó Miguel Díaz Gerente de la División de Negocios Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú - ASEI, este aumento se debe a la necesidad del consumidor por adquirir un inmueble, de manera que, para obtener una vivienda solicitan financiamientos inmobiliarios como créditos hipotecarios, Crédito Mivivienda, plan de ahorro, entre otros.

Diario El Comercio (2023)

Según **López, P. (2022)** comenta que si los hogares latinoamericanos asignaran el 30% de sus ingresos requerirán alrededor de 30 años de ahorro para adquirir una vivienda de 60 m² de precio mediano. Como menciona el autor, el ahorro para adquirir

una vivienda podría tomar demasiado tiempo, basándonos en la actualidad a pesar de los beneficios que nos ha brindado el Estado como el programa techo propio con el bono familiar habitacional (BFH) Resolución Ministerial N° 415-2022 por un valor S/43,312.50, Resolución Ministerial N° 421-2022 por un valor S/29,700, mejoramiento de vivienda por un valor de S/10,580 o el Fondo Mivivienda, resulta complicado acceder a estos beneficios dado que se debe cumplir con ciertos requisitos que gran porcentaje de la población no reúne y por consiguiente optan por el alquiler de vivienda.

En tal sentido, a lo largo del tiempo, alquilar una vivienda se convirtió en un negocio rentable, un claro ejemplo son los alquileres de casas de campo, playa y departamentos por medio de páginas web tales como AIRBNB, Infocasas, Urbania y Booking; entre otros. El alquiler de este tipo de viviendas se incrementó por el teletrabajo, impulsando a pasar más tiempo en familia permitiendo mudarse por temporadas cortas, sostiene David Herrera, gerente general del Grupo Norte. **Gestión (2023)**

Por su parte, Sandro Vidal de Colliers afirma que, los precios de alquiler de viviendas se han incrementado entre 15% y 20% dependiendo de la ubicación. Esta variación es resultado del incremento de la inflación, ocasionando que algunos inquilinos vuelvan habitar viviendas de sus parientes. Sin embargo, esto no ha evitado el aumento en la oferta en alquileres obteniéndose un 4.8% en alquiler promedio de Lima, con una demanda liderada por millennials de 18 a 34 años teniendo una participación del 51% en alquiler, la generación X con edades de 35 a 54 años con un 35% en alquiler. Claramente, la expansión de los alquileres está en pleno desarrollo por lo que presentaría un crecimiento acelerado para años posteriores. **Cámara de Comercio de Lima (2022)**

De acuerdo con el último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI en el 2017, el Perú contaba con 10'102,849 viviendas particulares de los cuales se encontraban en condición 9'218,299 (91.2%) las viviendas propias y alquiladas ascienden en 5'853,091 (76%) y 1'256,520 (16.3%) respectivamente, viviendas desocupadas 884,550 (8.8%) donde 63,476 estaban en alquiler o venta (0.6%).

En el distrito de Santiago de Surco durante el segundo trimestre del 2022 los precios en alquileres oscilan desde los S/1,200 a S/5,600 y se ven afectados por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en S/805 a S/3,772 afirma el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), la variación del Índice de Precio al Consumidor (IPC) influye en la división de alojamiento a nivel nacional en 0.57%, mientras que a nivel de Lima Metropolitana incrementó 0.75% **INEI (2022)**.

Tabla N°1

Condición de ocupación de vivienda según distrito

Distrito Santiago de Surco	
Condición de ocupación de la vivienda	Casos
Ocupada, con personas presentes	97 069
Ocupada, con personas ausentes	8 299
Ocupada, de uso ocasional	5 076
Desocupada, en alquiler o venta	2 634
Desocupada, en construcción o reparación	665
Desocupada, abandonada o cerrada	2 325
Desocupada, otra causa	1 444
Total	117 512

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - 2017

Según data del último censo realizado el 2017, tal distrito cuenta con 97,069 viviendas particulares de las cuales 2,634 tienen la condición de alquiladas, de acuerdo con la tabla N°1 presentada.

En el Perú, una de las actividades económicas con alto índice de informalidad se da en el sector inmobiliario. Según la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) en el 2018, el Perú contaba con alrededor de un 80% aproximadamente, de informalidad en los alquileres de vivienda, evidenciando que hay muchos ciudadanos que alquilan sus inmuebles y no pagan sus impuestos correspondientes; de modo que la Administración Tributaria desempeña un rol importante validando el cumplimiento correcto mediante controles y fiscalizaciones efectivas.

Los procedimientos de fiscalización, ya sea parcial o definitiva, se aplican a los contribuyentes formales por medio de la notificación en el buzón electrónico sobre las irregularidades encontradas, **Fernández, A. y Arellano, E. (2018)** con el objetivo de combatir o reducir en un nivel significativo la evasión de impuestos por renta de primera categoría, específicamente en los alquileres de inmuebles. El sistema tributario aplicado en el territorio peruano se basa en dos impuestos; el primero es el Impuesto General a las Ventas (IGV) y el otro que es el Impuesto a la Renta. El panorama tributario del Perú se encuentra determinado por la economía informal, siendo la evasión tributaria una de las dificultades que enfrenta el sistema tributario peruano, expresa Walker Villanueva, socio del área de Impuestos y Comercio Internacional de PPU. **Gestión (2018)**

El dilema en cuanto a la evasión de impuestos por arrendamiento de inmuebles se incrementa al transcurrir los años, afectando a la recaudación tributaria. Asimismo,

falta fomentar con mayor énfasis la cultura tributaria, concientizar a los ciudadanos a cumplir con sus deberes como miembros del Estado; pues muchos aún no tienen conocimientos acerca de sus obligaciones, y a pesar de que exista en gran porcentaje la actividad de alquiler de inmuebles, no todos cumplen con la formalidad, afectando así a la recaudación y perjudicando económicamente al Estado.

Según el **Diario El Peruano (2023)** comenta que durante el 2022 la SUNAT logró recaudar S/157,768 millones incrementando un 4.8% respecto al 2021, se alcanzó una presión tributaria del 16.8% siendo este resultado el mayor nivel registrado en nuestro país desde 1980. Parte de sus principales resultados es la recaudación por impuesto a la renta de S/69,922 millones de soles, el cual significó un incremento del 18.6% de lo recaudado en el 2021.

Tabla N°2

Ingreso anual recaudado del Gobierno Central (Millones de soles)

Impuesto a la renta	2022	2021
Primera categoría	679	616
Segunda categoría	3,605	3,835
Tercera categoría	29,821	22,786
Cuarta categoría	1,410	1,328
Quinta categoría	11,600	10,237
Otros	22,806	16,076

Fuente: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT). Elaboración propia

De acuerdo con la tabla N°2, se refleja un crecimiento en los ingresos recaudados por renta de primera categoría durante el 2022; sin embargo, aún no se logra los mismos o similares niveles que las otras rentas obtienen, lo que hace deducir que la Administración Tributaria no está prestando la misma atención a todas las categorías de renta, a pesar de que en los últimos años la expansión de los alquileres se viene incrementando considerablemente.

En este contexto, las personas naturales que generan ingresos por alquilar sus viviendas no están cumpliendo con sus obligaciones tributarias, ello impacta en la recaudación sobre todo a la Renta de primera categoría. Siendo así, el ente recaudador refleja su prioridad ante otras rentas y no enfatiza en lograr el incremento de recaudación por la renta de primera categoría.

El propósito de esta investigación es difundir información sobre la informalidad que existe en los alquileres de vivienda en el distrito de Santiago de Surco y que; a pesar de ser uno de los distritos top de Lima, perjudica a la recaudación tributaria con la práctica de dicha actividad informal.

1.2 Delimitaciones

1.2.1. Delimitación espacial

La presente investigación se ejecutó a nivel de las personas naturales propietarios de inmuebles que generan ingresos producto del alquiler en el distrito de Santiago de Surco.

1.2.2. Delimitación temporal

La etapa de desarrollo de la presente investigación corresponde al año 2022.

1.2.3. Delimitación social

El grupo social objeto de estudio son las personas naturales que obtienen ingresos por el alquiler de inmuebles.

1.2.4. Delimitación conceptual

Para el desarrollo del trabajo de investigación se cuenta con la información necesaria proveniente de libros, revistas, documentales; por otro lado, se dispone de los recursos tanto económicos, tecnológicos, metodológicos y la disponibilidad de tiempo requerido.

Choy, E. y Montes, E. (2011) señala que la informalidad en nuestro país se hace presente desde hace muchos años, consta tanto de negocios, empresas o personas naturales que generen ingresos y no se encuentran registrados ante la Administración Tributaria como lo establece la ley para que pertenezcan a la población formal; de tal manera que puedan ser identificados, controlados y supervisados como sujetos pasivos de la relación jurídica tributaria.

Salim, J. (2009) señala que la recaudación de impuestos, los recursos de seguridad social y recursos aduaneros logran ser la principal fuente de ingresos públicos de origen tributario en la mayoría de los países. Se logra clasificar por tributos impositivo, previsionales o aduanero y sus distintas formas de ingreso; por su actividad económica de la persona natural o jurídica; por su distribución geográfica asignado por el domicilio fiscal del contribuyente.

1.3 Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera influye la informalidad de alquiler de inmuebles en la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco?

1.3.2. Problemas específicos

- a. ¿Qué relación existe entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco?
- b. ¿Cómo la expansión de alquileres influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco?
- c. ¿De qué manera el procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.2. Objetivo principal

Determinar si la informalidad de alquileres de inmueble influye en la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, 2022.

1.4.3. Objetivos específicos

- a. Determinar si existe relación entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito Santiago de Surco.
- b. Analizar si existe relación entre la expansión de alquileres y la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco

- c. Identificar si existe relación entre el procedimiento de fiscalización y a cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco

1.5. Justificación de la investigación

Los motivos para realizar esta investigación se centran en que la actividad de alquiler de inmuebles viene incrementando con el paso de los años; sin embargo, los estudios reflejan que un gran porcentaje de personas que generan ingresos por esta actividad están inmersas en la informalidad, incumpliendo con sus declaraciones y pagos de impuestos correspondientes; y por consiguiente afectando a la recaudación tributaria.

1.5.1. Importancia de la investigación

La presente investigación nos permitirá determinar y conocer las causas por las que aún las personas no se formalizan, así como plantear posibles soluciones que permitan concientizar a la población e incentivarlas al cumplimiento de las normas tributarias con el fin de contribuir al desarrollo de nuestro país. De igual modo, se tiene como propósito proporcionar información acerca de la informalidad existente dentro de la actividad de alquiler de inmuebles; y cómo las funciones de las autoridades competentes en relación con estas rentas se vienen desarrollando a fin de lograr mayores niveles de ingresos recaudados. Esta investigación beneficiará tanto a presentes como futuros contribuyentes, permitiéndoles comprender la importancia de cumplir con el pago de sus impuestos y qué beneficio les genera lograr la formalización.

1.5.2. Viabilidad de la investigación

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación contamos con la disponibilidad de los recursos necesarios como capital humano y los materiales a necesitar que ayudarán en nuestra investigación a afianzar el cumplimiento de los objetivos planteados, es por ello, que es viable el estudio del presente trabajo de investigación.

1.5.3. Limitaciones

Las limitaciones que se presentaron en nuestra investigación fueron sobre la obtención de información en cuanto a nuestras variables, sin embargo, se pudo acceder a fuentes confiables tales como libros físicos y virtuales, artículos, revistas entre otros.

Del mismo modo, se presentaron dificultades para acceder a los arrendadores y tomarles las encuestas, debido a la desconfianza; sin embargo, se logró su consentimiento demostrando los objetivos que se desea obtener con el presente estudio.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes Nacionales

Castillo, L. y Cueva, J. (2022) en su tesis titulada “La evasión del impuesto a la renta de primera categoría y su incidencia en la recaudación por arrendamientos de predios de los contribuyentes en Lima Metropolitana, año 2020”. Para obtener el título de Contador Público - Universidad de San Martín de Porres - Perú. Tuvo como objetivo determinar qué aspectos inciden en la evasión del Impuesto a la Renta de primera categoría sobre la recaudación por arrendamiento de predios de los contribuyentes en Lima Metropolitana y se justifica en estudiar las causas que ocasionan la informalidad en los contribuyentes. La metodología tuvo un enfoque cuantitativo de diseño no

experimental teniendo como muestra a 54 ciudadanos de Lima Metropolitana. El instrumento utilizado para ambas variables fue el cuestionario. La investigación concluye que la evasión del Impuesto de primera categoría repercute en la recaudación por arrendamientos de predios debido al desconocimiento de las obligaciones tributarias.

Esta investigación es importante para el desarrollo de nuestra tesis puesto que muestra cómo la evasión de la renta de primera categoría afecta los niveles de recaudación tributaria en nuestro país. Por otro lado, señala que muchos contribuyentes desconocen sobre sus obligaciones con el fisco en relación con el cumplimiento de sus pagos como consecuencia de obtener ingresos por estas actividades. A su vez, a pesar de la fiscalización en este tipo de rentas, la informalidad no disminuye, ya que existen propietarios de inmuebles que no cuentan con título de propiedad lo que ocasiona no ser identificados y por ende no ser objetos de control por parte de la Administración. La presente tesis nos permitirá identificar si la evasión y recaudación de esta categoría de renta ha sufrido cambios significativos en relación con los años transcurridos, de manera que se puedan plantear alternativas de solución viables e innovadoras.

Campos, E. (2019) en su tesis titulada “La evasión del impuesto a la renta de primera categoría y el presupuesto público en el distrito de Pillco Marca, 2018”. Para optar el grado académico de Maestro en Ciencias Administrativas. Universidad de Huánuco - Perú. Tuvo como objetivo determinar cómo la evasión del Impuesto a la Renta de primera categoría influye en el presupuesto público en el distrito de Pillco Marca. Su investigación se justifica en poder diagnosticar

la problemática respecto a la evasión del Impuesto a la Renta de primera categoría, donde se pueda optimizar el presupuesto público. La investigación estuvo establecida por dos poblaciones; una de ella con 120 contribuyentes generados de renta de primera categoría y la otra población con un total de 10 trabajadores de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto de la Municipalidad Distrital de Pillco Marca, obteniendo como muestra un total de 60 personas, 50 de ellos contribuyentes y 10 trabajadores del municipio. En la investigación se utilizó un enfoque mixto, siendo el enfoque cualitativo utilizado en primera instancia y posteriormente el enfoque cuantitativo, de nivel correlacional y diseño causal-correlacional. El estudio concluye que la evasión del Impuesto a la Renta de primera categoría influye en el presupuesto público, esto debido al incumplimiento del pago de impuestos por parte de los contribuyentes.

La presente tesis contribuye con nuestra investigación, ya que nos muestra que muchos contribuyentes aún no son completamente responsables con el cumplimiento del pago de sus impuestos, sobre todo en este tipo de renta; sin embargo, la Administración Tributaria tampoco incrementa las medidas para combatir o disminuir la evasión del Impuesto a la Renta de primera categoría. Para que los contribuyentes cumplan puntualmente con la declaración y pago de sus impuestos se debe difundir por diversos medios y periódicamente sobre los beneficios de la recaudación de impuestos al presupuesto público. Asimismo, el presente trabajo de investigación nos ayudará a comparar si el incumplimiento tanto de los pagos como las declaraciones del impuesto se produce debido a causas similares en ambos territorios.

Cajo, J. (2021) en su tesis titulada “Evasión de impuestos frente a la recaudación tributaria en la provincia y departamento de Ica, años 2017-2018”. Para optar el grado académico de magíster contabilidad: mención política y administrativa tributaria. Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica - Perú. Tuvo como objetivo precisar el efecto de la evasión de impuestos frente a la recaudación tributaria en la provincia y Departamento de Ica. La investigación se justifica en tener como finalidad lograr definir la evasión de impuestos y su impacto en la recaudación tributaria de la provincia y departamento de Ica. La metodología aplicada en la investigación es bibliográfica, descriptiva y de campo; a su vez se trata de un estudio explicativo y correlacional. La población correspondiente a la investigación consta de 200 trabajadores de la Administración Tributaria Intendencia Regional – Ica, 179,000 contribuyentes activos, 1,600 contadores públicos colegiados y finalmente 67 docentes universitarios. De los cuales, se obtuvo una muestra de 429 personas. De la investigación se concluye que, para contrarrestar la evasión fiscal, existen variedad de medidas nacionales e internacionales. Sin embargo, a pesar de los efectos positivos de muchos de ellos en la recaudación de impuestos, es evidentemente imposible clasificar todas las formas de combatir la evasión fiscal. Además, para combatir la evasión fiscal, la Administración Tributaria no tiene una correcta implementación.

La presente tesis resulta importante, ya que muestra la existencia de una amplia gama de medidas con las que se busca combatir la evasión fiscal; sin embargo, a pesar de la existencia de estas, resulta prácticamente imposible

poder erradicarla. Asimismo, algunas de las medidas explicadas tienen resultado positivo en cuanto a la reducción de la evasión y una mayor recaudación tributaria. La tesis contribuye con nuestro trabajo de investigación, ya que coincidimos en que la Administración debe fomentar más la cultura tributaria y crear un vínculo cercano con el contribuyente. A su vez, se debe enfatizar en la educación tributaria desde el nivel primario, de manera que se logre concientizar desde temprana edad a la población sobre sus obligaciones con el Estado, desencadenando a largo plazo una mejora en el desarrollo económico y la recaudación.

2.1.2. Antecedentes Internacionales

López, B. (2019) en su investigación titulada “Estimación y propuesta para la disminución de la evasión fiscal de ISR en las personas físicas régimen de arrendamiento en Ensenada, Baja California”, Universidad Autónoma de Baja California - México, para optar el grado de Maestro en Impuestos. Tuvo como objetivo analizar qué factores promueven la evasión de Impuesto Sobre la Renta en el régimen de arrendamiento de personas físicas en México con el propósito de evidenciar cifras estimadas de evasión a partir del arrendatario como medio para proponer medidas que contribuyan a su disminución. La investigación se justifica en el interés por descubrir el impacto de la evasión de arrendamiento en la ciudad de Ensenada y a la vez identificar medidas que la erradiquen. La metodología utilizada fue mixta; cualitativo en investigación, acción y participación, y la parte cuantitativa siendo exploratoria y con diseño no experimental. La muestra estuvo constituida por 149 viviendas alquiladas, y se

utilizó la encuesta como instrumento de recolección de datos. La investigación concluye que existe un porcentaje alto en cuanto a informalidad del régimen de arrendamientos debido a que no cuentan con un marco regulatorio fiscal. Asimismo, es una realidad que la falta de fiscalización para este régimen de arrendamiento genera mayor evasión.

Esta tesis expone que existe evasión en el régimen de arrendamiento, específicamente en cuanto a los alquileres de casa habitación de la ciudad Ensenada donde los pagos realizados son en su mayoría en efectivo y no se expide el comprobante fiscal, esto evidencia que se debe fortalecer los procesos de fiscalización con la finalidad de ayudar a la recaudación a nivel local. Por lo tanto, es conveniente conocer si los pagos a las viviendas se dan en mayor porcentaje por medio de la transferencia y bajo un contrato legal. Asimismo, en nuestra investigación ayudaría a determinar si la Administración tributaria, empleando periódicamente el control y fiscalización, puede disminuir la evasión existente en estas actividades, y al detectar mediante la bancarización estas transacciones ayuda a lograr que el ciudadano realice el pago de sus obligaciones tributarias.

Brynildsen, A. (2021) en su investigación titulada “¿Cómo afecta en la recaudación fiscal, la planificación y confección de esquemas tributarios?”, Universidad Miguel de Cervantes - Chile, para optar el grado de Contador Auditor. Tuvo como objetivo analizar cómo la planificación y elaboración de esquemas tributarios que conducen a la elusión y evasión fiscal en Chile afectan la tributación del gobierno chileno. La investigación se justifica en que existen

contribuyentes que eluden y evaden sus impuestos, por ende, el Estado percibe un menor nivel de tributos ocasionando un mayor esfuerzo de fiscalización e implementando leyes que disminuyan esta práctica que como resultado se podría lograr generar y desarrollar políticas públicas en salud, educación, empleo, desarrollo social, entre otros. La metodología utilizada es de tipo cualitativo con diseño exploratorio de estudio descriptivo no experimental, la población será los catálogos de esquemas tributarios. La investigación concluye que en la práctica los contribuyentes sienten la presión impositiva e intentan ignorarla y utilizan los siguientes medios: la evasión, elusión y economía de opción.

La presente tesis es relevante para nuestra investigación ya que resalta que los contribuyentes tienden a incumplir con el pago de sus impuestos; es por lo que, a pesar de ser conscientes de sus obligaciones, lo pasan por alto y suelen aplicar métodos como la evasión, elusión o economía de opción. Este trabajo de investigación nos ayudará a reconocer si los arrendadores de la muestra obtenida aplican, con dolo o por falta de conocimiento, alguno de los métodos mencionados, como el incumplimiento de los pagos por el Impuesto a la Renta de primera categoría, de tal modo que se conozca en qué nivel afecta a la recaudación tributaria.

Estévez, Z. y Rocafuerte, J. (2018) en su artículo científico titulado “La conciencia tributaria en el proceso de recaudación de impuestos en Santa Elena”, Revista Clío América - Ecuador. Tuvo como objetivo analizar la incidencia de la conciencia tributaria en la recaudación de los impuestos en la provincia de

Santa Elena para determinar las fortalezas y debilidades en la gestión recaudadora del Servicio de Rentas Internas. La investigación se justifica en demostrar la importancia y la necesidad que los contribuyentes conozcan los métodos para pagar sus tributos y ello aporte al Estado utilizándose para el beneficio de la comunidad. La metodología de la investigación fue de un enfoque mixto – cualitativo de tipo descriptivo. La muestra fue de 68 personas, se utiliza la revisión bibliográfica para la compilación de los datos estadísticos de los tributos y las multas aplicadas, también la encuesta para conocer el entendimiento tributario de los contribuyentes de la zona. La investigación concluye que el monto recaudado por sanciones tuvo un aumento; sin embargo, la preparación de la ciudadanía del lugar en materia tributaria arrojó resultados negativos y ello conlleva aseverar que la capacitación tributaria se realiza únicamente en los principales cantones de las provincias de Ecuador y no llega al ciudadano común.

El artículo contribuye con nuestra investigación, ya que se desea demostrar que los contribuyentes adquieran conocimientos sobre los métodos tanto técnicos como manuales para pagar sus tributos dado que contribuye con los aportes al Estado. Por lo tanto, es conveniente conocer con qué frecuencia y a través de qué medios se ofrecen las capacitaciones y orientaciones pertinentes referente a los impuestos de una vivienda en nuestro país, también si los arrendadores y arrendatarios participan en ellas, pues en algunos casos por la misma falta de conocimiento incumplen con sus obligaciones. Para ello resulta importante que no ignoren los impuestos que deben declarar y pagar con el fin

de trabajar conjuntamente con las entidades responsables, como la SUNAT, municipalidades; otros.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Variable Independiente - Informalidad de alquiler de inmuebles

Marco Legal

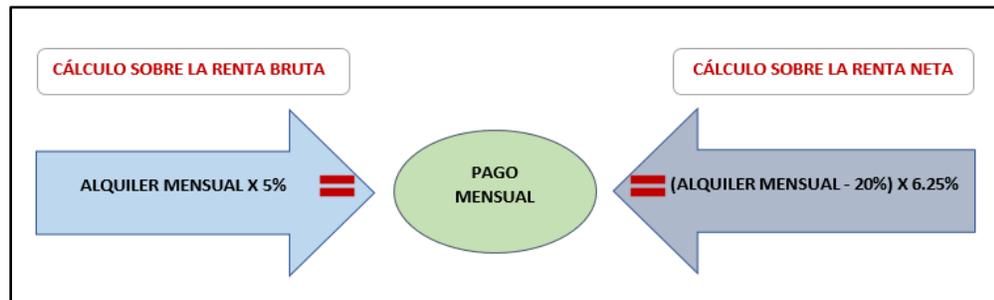
Renta de primera categoría

- Decreto Supremo N° 179-2004-EF Decreto Legislativo N° 774

Según lo establece el Art. 23 de la Ley del Impuesto a la Renta, es considerado como renta de primera categoría cuando se genera un ingreso por alquilar un bien mueble o inmueble del cual se es dueño, puede ser una persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa. La tasa efectiva por pagar es del 5% del ingreso que se genera por la renta.

Gráfico N° 1

Cálculo de pago mensual alquiler



Fuente: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)

Decreto Supremo N°017-2015 Vivienda Decreto Legislativo N° 1177 De acuerdo con el artículo 4 se crean formularios para celebrar y suscribir los contratos de arrendamiento del inmueble. De acuerdo con el artículo 9 del presente decreto menciona lo siguiente: “Por el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, por cierta renta convenida y por un plazo pactado.”

- Artículo 13 y 53 del Decreto Supremo N° 122-94-EF

Marco Conceptual

Informalidad de alquiler

Choy, E. y Montes, E. (2011) señala que la informalidad en nuestro país se hace presente desde hace muchos años consta tanto de negocios, empresas o personas naturales que generen ingresos y no se encuentran registrados ante la Administración Tributaria como lo establece la ley para que pertenezcan a la población formal de tal manera que puedan ser identificados, controlados y supervisados como sujetos pasivos de la relación jurídica tributaria.

Las obligaciones fundamentales del contribuyente son la inscripción, presentación de las declaraciones, veracidad y pago del impuesto. Entonces, partiendo de lo mencionado, se manifiestan las brechas del incumplimiento:

- Contribuyentes que no se inscriben o registran ante la Administración aun siendo conscientes que deben hacerlo.

- Contribuyentes debidamente registrados ante la Administración que declaran, pero que no cumplen con el pago de sus impuestos.
- Contribuyentes que realizan su declaración incorrectamente.

Se debe tener en cuenta que para una mejor recaudación se debe cerrar las brechas de incumplimiento. En muchos casos se trata de personas que no cumplen ya que no están inscritos o registrados en la Administración Tributaria, y por lo tanto están considerados como informales.

Para **Blanco, A., Fretes, E. & Muñoz, A. (2014)** el alquiler informal de inmuebles involucra las colonias informales, pero también las áreas urbanas formales, y se dirige a personas o familias que trabajan, ya sea de manera formal o informal, pero no cuentan con los ingresos suficientes que les permita acceder a un alquiler o hipoteca regular.

Asimismo, el alquiler informal tiene menos visibilidad, es decir, se suele acceder por medio de un acuerdo verbal entre las partes interesadas (arrendador y arrendatario) a través de conocidos, donde, por falta de un contrato formal y legal, los inquilinos quedan expuestos al incremento continuo del precio de alquiler. La ausencia de control por parte del Estado es uno de los problemas que originan el alquiler informal y afectan a la calidad de vida de los que inquilinos.

Costa, C. (2020) determina a la informalidad tributaria como las actividades que no tienen un registro ante la Administración Tributaria y que evaden el control y fiscalización gubernamental, cabe precisar que se da por

decisión propia del contribuyente o como consecuencia de una exclusión del sistema.

Es preciso señalar que, un nivel de carga tributaria admisible y cierta reducción de las obligaciones formales, favorecerían a la formalización. Sin embargo, estas medidas no serían suficientes para solucionar esta problemática. La Administración Tributaria cuenta con una labor sustancial, la cual implica el control efectivo en conjunto con los gobiernos. La informalidad comprende el no acatamiento de la Administración Tributaria, este es el proceder fiscal más severo que existe, a pesar de ello, las medidas de solución empleadas por parte de los gobiernos son limitadas e insuficientes.

Se clasifica la informalidad tributaria de la siguiente manera:

- Total, cuando el deudor o contribuyente no se encuentra registrado ante la Administración.
- Parcial, cuando el deudor o contribuyente solo está registrado en algunos impuestos.

Es trascendental que las fiscalizaciones estén dirigidas y se den tanto a los contribuyentes de baja significancia fiscal como a los de alta significancia fiscal, de manera que la Administración Tributaria obtenga mejores datos y pueda aplicar estrategias tributarias favorecedoras.

De acuerdo con lo mencionado por los autores, la definición de informalidad que plantea Choy y Montes es la que más se asemeja al enfoque de nuestra investigación, ya que menciona los incumplimientos tributarios por

parte de las personas naturales y jurídicas, así como a la población informal que escapa de la supervisión e identificación de la Administración Tributaria. En base a ello, nos aporta al desarrollo de nuestra investigación ya que le damos un enfoque a la informalidad existente de las personas naturales que obtienen ingresos por el alquiler de sus inmuebles, y como estos no tributan ni cumplen con sus obligaciones fiscales. Del mismo modo, se debe tener en cuenta que la formalización conlleva al desarrollo social y económico del país, por lo tanto, la Administración Tributaria debería hacer hincapié en difundir los beneficios y ventajas que trae consigo el formalizarse, por ejemplo, la posibilidad de acceder al sistema financiero con mayor facilidad. Además, es el rol fundamental de la Administración y de los gobiernos lograr un acercamiento con los contribuyentes demostrándoles con total transparencia y veracidad que los ingresos recaudados son para beneficio de toda la población.

Asimismo, consideramos relevante lo mencionado por **Adrianzen, C. (2015)** donde resalta a la informalidad tributaria como los recursos que no se recaudan en ámbitos en los cuales las personas naturales y jurídicas incumplen con la ley tributaria. Es decir, donde los impuestos se pagan de manera parcial o incluso no se pagan. Frecuentemente se habla sobre la reducción de la informalidad o ampliar la base tributaria. En relación con ello, se incrementa los cobros inesperados, los incentivos perversos y la tolerancia a quienes no pagan los debidos impuestos. En consecuencia, la población formal, que son minoría, es debilitada con tasas destructivas de presión tributaria. Si bien es cierto, menores tasas beneficiarían e incentivaría a que algunos inicien cumpliendo

con pagar, sin embargo, esta medida no garantiza la reducción de otras irracionalidades, ni la tolerancia burocrática hacia quienes no cumplen con el pago de los impuestos.

Expansión de alquiler

Según **Blanco, A. et al. (2014)**, para expandir el mercado de alquiler deben entenderse las políticas habitacionales y urbanas. Se busca ofrecer variadas opciones que respondan a las preferencias y necesidades de los diversos segmentos de la demanda. La oferta de vivienda en alquiler está segmentada y por ello debe diferenciarse según el rango de ingresos; los mercados de vivienda suelen satisfacer más o menos de forma eficiente a los de altos ingresos, los marcos regulatorios y tributarios serían los más apropiados para este segmento; en cuanto a la vivienda de medios y bajos ingresos, además de los cambios de regulación, es necesario introducir incentivos y subsidios. Los subsidios propuestos deben contar con fuentes de financiamiento específicas mientras que las políticas de incentivos tributarios deberían utilizarse solo como segunda opción en tanto ocultan el valor real del subsidio y crea ineficiencia en la recaudación. La población desea ser propietaria en un futuro por ello los subsidios de la demanda deben ir acorde con este deseo, resultando que cuando un hogar sea beneficiado con este subsidio pueda mantener abierta las posibilidades para adquirir una propiedad cumpliendo ciertos requisitos básicos, estos pueden ser funcionales si se acompañan de incentivos al ahorro o que las familias puedan desarrollar historial crediticio.

“La carga tributaria debería gravar los ingresos netos de la oferta de vivienda en alquiler y permitir deducir costos como los gastos de operación, la depreciación de los activos y las pérdidas.” Este tipo de políticas se aplica en países con mayor avance en el mercado de alquiler por ejemplo en Alemania, el cual beneficia a los pequeños propietarios – arrendadores privados que representan cerca del 60% de la oferta.

De acuerdo con lo planteado por los autores, la expansión del alquiler se debe dar bajo políticas habitacionales y urbanas, donde se oferte a los segmentos demandantes distintas opciones conforme a sus preferencias y posibilidades económicas. Resulta importante considerar este indicador para el desarrollo de nuestra investigación, ya que nos permite conocer cómo el incremento de la oferta de viviendas en alquiler beneficia tanto a los arrendadores y arrendatarios, y a su vez identificar si aquellos ofertantes cumplen formalmente con las obligaciones que implican este tipo de actividad.

Acceso a la vivienda

Para **Cecchini, S. et al. (2015)**

El acceso a la vivienda forma parte del conjunto de políticas sectoriales las cuales deben incorporarse con un sistema de protección social con la finalidad de realizar los derechos sociales, económicos y culturales de los pobladores. El acceso a la vivienda en América Latina se ha caracterizado por un importante rezago en la oferta habitacional, especialmente de los pobladores de recursos más bajos y vulnerables, dando como resultado el crecimiento de

los asentamientos informales y el incremento de la desigualdad urbana. Para atender la demanda de vivienda en aumento cada año, no ha sido suficiente los esfuerzos de las políticas estatales, la ausencia de una normativa adecuada que pueda regular el acceso a la vivienda también afectó significativamente. Entre las innovaciones que destacan para mejorar el acceso a la vivienda en América Latina se encuentra:

- La generación de políticas de construcción en beneficio de los pobladores más pobres.
- Estrategias de mejoramiento comunitario utilizando un enfoque integrado para asentamientos informales severamente degradados y proyectos de vivienda social en ciudades y barrios.
- La creación de nuevos mecanismos de producción de suelo utilizable a partir de herramientas de planificación.

Con relación a lo mencionado por el autor, el acceso a la vivienda está fundamentado en el derecho a un nivel de vida adecuado, resalta como a la población con menos recursos se le dificulta acceder a una vivienda decente; sin embargo, esto afecta a todos los ciudadanos que deseen adquirir un inmueble. Muchos de ellos al no tener un historial crediticio o los recursos suficientes para la adquisición de este recurren a otras alternativas; por ejemplo, los subsidios que brinda el Estado, pero se requiere cumplir con requisitos que no todos reúnen. Es importante este indicador para nuestra investigación porque consideramos que la necesidad de poder acceder a un lugar propio donde vivir ocasiona que los

ciudadanos recurran al alquiler de inmueble, el cual puede acomodarse al nivel económico que presente cada uno de ellos.

Por otro lado, es importante señalar que, según la **Revista Economía (2022)** el subsector relacionado al alquiler de inmuebles tuvo un incremento en las últimas décadas, esto debido a factores de carácter demográfico, económico y financiero, los cuales contribuyen a que la búsqueda y demanda de alquiler presenten un aumento. Asimismo, los precios de alquiler seguirán en subida y los inquilinos crecerán en mayor proporción respecto a los propietarios; esto por las dificultades para acceder a la compra, por razones relacionadas a las tasas altas de interés, la inflación; entre otros factores.

2.2.2. Variable dependiente - Recaudación Tributaria

Marco legal

➤ Decreto Supremo N° 135-99 - EF

Órganos de la Administración

De acuerdo con el Código Tributario menciona los siguientes artículos:

Art. 50 – Competencia de la SUNAT.

“La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT es competente para la administración de tributos internos y de los derechos arancelarios.”

Art. 52 – Competencia de los Gobiernos Locales.

“Los gobiernos locales administrarán exclusivamente las contribuciones y tasas municipales, sean estas últimas, derechos, licencias o arbitrios, y por excepción los impuestos que la Ley les asigne.”

De acuerdo con el Art. 55 del Código Tributario menciona lo siguiente:

“Es función de la Administración Tributaria recaudar los tributos. A tal efecto, podrá contratar directamente los servicios de las entidades del sistema bancario y financiero para recibir el pago de deudas correspondientes a tributos administrados por aquélla.”

De acuerdo con el Art. 62 del Código Tributario menciona lo siguiente:

“La facultad de fiscalización de la Administración Tributaria se ejerce en forma discrecional, de acuerdo con lo establecido en el último párrafo de la Norma IV del Título Preliminar”. La función fiscalizadora incluye la inspección, investigación y el control del cumplimiento de las obligaciones tributarias, de igual forma aplica para aquellos que gocen de inafectación, exoneración o beneficios tributarios.

Marco conceptual

Recaudación Tributaria

Para **Rojo, M. (2016)** la recaudación tributaria se sustenta en la práctica adecuada del cobro de las deudas, sanciones tributarias y otros recursos de

carácter público que deban cumplir los obligados por parte de la Administración Tributaria.

Los obligados al pago son aquellos contribuyentes, ya sean personas naturales o jurídicas, que cuentan con la obligación del cumplimiento de sus pagos tributarios exigidos por la Administración de manera parcial o total. Asimismo, la recaudación se puede ejercer en dos etapas o periodos:

- La etapa o periodo voluntario: donde la Administración Tributaria recauda cuando el llamado deudor tributario o contribuyente cumple con sus pagos dentro de los plazos establecidos.
- La etapa o periodo ejecutivo: donde la Administración Tributaria recauda a través de un procedimiento administrativo interpuesto al obligado.

Para **Salim, J. (2009)** La recaudación de impuestos, los recursos de seguridad social y recursos aduaneros logran ser la principal fuente de ingresos públicos de origen tributario en la mayoría de los países. Se clasifica con diferentes criterios de agregación la evolución de la recaudación efectuando comparaciones con información externa e interanuales.

- Recaudación por concepto: se clasifica por tributo impositivo, previsionales o aduanero y según sus distintas formas de ingreso, ya sea pagos directos o retenciones.
- Recaudación por actividad económica: se considera conforme la actividad principal de cada contribuyente que está informado ante la Administración Tributaria incluyendo los ingresos por actividades secundarias. Permite

conocer el aporte por cada sector económico a la recaudación total, y en relación con el producto bruto o el valor agregado que genera cada sector.

- Recaudación por distribución geográfica: la recaudación de impuestos y recursos de la seguridad social es asignado por el domicilio fiscal del contribuyente ya sea por persona natural o jurídica. Por otro lado, los recursos aduaneros se recaudan según la ubicación de la aduana mediante la operación que genera el pago.

Según **Ruíz de Castilla, F. (2018)** la recaudación hace referencia a los ingresos que obtiene el Estado tales como:

- Ingresos patrimoniales: derivan del propio espacio donde se ubica los activos del Estado, estos se componen de los beneficios provenientes de las empresas públicas y de la explotación de los recursos naturales de dominio del Estado, tal como sucede con las regalías mineras, por ejemplo.
- Transferencia externas o internas: en el caso de las externas están relacionadas con flujos que provienen de entidades distintas del Estado y constituyen los casos de ayuda del exterior cuando ocurren desastres naturales, como donaciones de personas naturales y jurídicas del propio país; mientras que las internas mencionan los flujos que circulan entre los diferentes niveles de gobierno de un mismo Estado. En Perú, existe el “centralismo fiscal”, pues en ese caso el gobierno nacional concentra la mayor parte del ingreso fiscal y lo distribuye entre los gobiernos regionales y gobiernos locales.

- Ingresos coactivos: en este rubro se encuentra los ingresos tributarios, los cuales son implantados de modo impulsivo, es decir, por decisión unilateral del Estado, y que tienen que ser pagados por las instituciones privadas, personas naturales y jurídicas. En la actualidad, para el Estado, estos ingresos tributarios constituyen la principal fuente de financiamiento.
- Ingresos de capital: se logra cuando el Estado vende sus activos o recurre al endeudamiento.

De acuerdo con lo mencionado por los autores, la definición de recaudación que plantea Salim es la que más se asemeja al enfoque de nuestra investigación, este menciona que los ingresos tributarios son la mayor fuente de recaudación del Estado en muchos países, para ello plantea la clasificación por tipo de recaudación ya sea por tributo u otra forma de ingreso (pagos directos o retenciones), actividad económica de la persona natural o jurídica y la distribución geográfica del contribuyente. Por tal razón, nos aporta en conocer que la recaudación tributaria no solo se da por los tributos sino por otro tipo de ingresos, en nuestro caso va dirigido a la Renta de primera categoría, siendo ubicada en un distrito determinado. En los últimos años la recaudación de este impuesto no ha tenido un incremento significativo a pesar del crecimiento en el arrendamiento de viviendas, de manera que afecta al Estado ya que con lo recaudado se lograría aprovechar los recursos para los programas y el financiamiento de proyectos que benefician al país.

Evasión tributaria

Camargo, D. (2017) comenta que la evasión tributaria es la disminución en el monto del tributo originado dentro de un país por parte de quienes estando obligados a pagarlo no lo realizan, de este modo obtienen beneficios mediante este comportamiento fraudulento. Por otra parte, también lo define como la falta de cumplimiento total o parcial por parte de los contribuyentes, ya sea en su declaración y pago de sus obligaciones tributarias. Para el autor existen dos formas de evasión tributaria:

- Evasión legal: esta evasión no es fiscalizada, puesto que los impuestos declarados están basados en los vacíos de la ley lo cual no corresponde que sea una falta o delito, en caso sean detectados no puede recibir sanción.
- Evasión ilegal: es el incumplimiento con dolo en las declaraciones y pagos de las obligaciones tributarias realizadas, como consecuencia se pueden aplicar sanciones como también llegar a una demanda penal en caso de tratarse de un delito.

Por otro lado, se clasifican los contribuyentes como registrados y no registrados siendo algunos declarantes quienes pueden cancelar sus impuestos oportunamente como también aquellos que se encuentren inscritos; quienes pueden declarar, pero no pagar sus impuestos o declarar incorrectamente ocultando bienes e ingresos, mientras que los no declarantes pueden ser contribuyentes potenciales que, estando obligados a declarar, no lo realizan (economía informal).

Finalmente, las principales causas de la evasión son:

- La ausencia de conciencia tributaria individual y colectiva, causada por la percepción que se tiene del Estado frente a la imparcialidad en sus gastos e inversiones.
- La existencia de la corrupción donde los evasores pueden llegar a sobornar a funcionarios públicos.
- La falta de educación cívico - tributaria por parte del gobierno.

En base a lo desarrollado por Camargo, la evasión tributaria resulta un indicador importante para nuestra investigación, ya que a pesar de las medidas empleadas por los organismos y autoridades que buscan combatir este fenómeno en nuestro país, no se obtienen los resultados que se estiman, pues como se conoce, la evasión tributaria involucra diversos factores. En consecuencia, mientras los contribuyentes y la población en general continúe observando las malas prácticas de los altos funcionarios públicos, seguirá la desconfianza hacia contribuir con los impuestos del país.

Cultura tributaria

Amasifuen, M. (2015) define a la cultura tributaria como un conjunto de suposiciones básicas de conducta de los habitantes de un territorio los cuales asumen qué se debe hacer o no con relación al pago de tributos e impuestos en una nación, que resulta en un mayor o menor cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Asimismo, los países con contribuyentes que cumplen con sus

obligaciones de manera responsable evidentemente son los que cuentan con mayor presencia de cultura tributaria.

Existen dos aspectos que determinan la cultura tributaria:

- **Tipo legal:** corresponde al riesgo real de ser controlado, obligado y sancionado por no cumplir con sus obligaciones.
- **Tipo ideológico:** corresponde al nivel de complacencia de la población respecto a los recursos diversos que están siendo utilizados apropiadamente o no y que al menos una parte de ellos le está siendo retornada por la vía de servicios públicos admisibles.

De acuerdo con lo desarrollado por el autor, la cultura tributaria tiene un mayor desenvolvimiento en los países que han alcanzado un nivel de desarrollo humano alto. Por lo tanto, este indicador es relevante para nuestra investigación, de manera que refleja la importancia para el Estado ampliar el nivel de la cultura tributaria, sobre todo en nuestro país que aún está en vías de desarrollo social y económico. Asimismo, fomentar e informar por medio de la creación de programas y capacitaciones que brinden a todo ciudadano a través de diferentes medios de comunicación y los diferentes organismos de control, que además se compruebe la efectividad de estos, logrará el crecimiento del país.

Solorzano, D. (2011) afirma que en Latinoamérica aún existen países donde prevalece una conducta desfavorable al pago de tributos e impuestos, pues se manifiesta a través del rechazo, la evasión o resistencia al cumplimiento de las obligaciones tributarias. En tal sentido, justifican tales conductas con el

fundamento de la mala gestión por parte de la Administración Pública, la ineficiencia de esta, así como la poca transparencia con relación al uso de los recursos y la corrupción.

Por otra parte, una solución planteada por las Administraciones Tributarias de América Latina respecto a los problemas económicos está en la educación tributaria, el cual debe estar impulsado a través de proyectos, capacitaciones y orientaciones periódicas por parte del Estado.

2.2.3 Términos técnicos

Administración Tributaria:

Las Administraciones Tributarias son entidades públicas, especializadas en la recaudación, cobranza y fiscalización de tributos dado que el Estado necesita de estas entidades gestoras para administrar los tributos que crea, ello por el hecho que con esta creación existe una relación jurídica tributaria entre el Estado y el sujeto pasivo o deudor. **Robles, C. (2018)**

Capacidad contributiva:

Es la aptitud económica que una persona posee para afrontar las obligaciones tributarias, teniendo en cuenta la situación personal del contribuyente. **Costa, C. (2017)**

Dolo:

Consiste en llevar a cabo, con intención, una determinada acción y con consciencia de las circunstancias y consecuencias que se originan. **Manrique, M. (2012)**

Economía informal:

Comprende un conjunto de actividades que, por parte del Estado, no se encuentran reconocidas, por tanto, no obedece las regularizaciones de registro o formalización ante el fisco. **Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico – OCDE.**

Fiscalización:

Son los procedimientos que aplica dentro de las facultades que le asigna el Código Tributario, con el fin de determinar que se ha cumplido con la obligación tributaria correctamente por parte del contribuyente. **(SUNAT)**

Índice de Precios al Consumidor:

“Es un indicador estadístico que mide la evolución de los precios durante un periodo determinado para un conjunto de productos (bienes y servicios)”. **(INEI)**

Normas Tributarias:

Son normas jerárquicamente similares a las leyes, aquéllas que de acuerdo a la Constitución se puede establecer, modificar, suspender o elidir tributos y conceder beneficios tributarios. Toda referencia a la ley se entenderá relacionada a las normas de rango equivalente. **(SUNAT)**

Obligación tributaria:

Es el lazo jurídico originado por el tributo; y establece el vínculo entre el acreedor y el deudor, es decir, el Estado y el contribuyente respectivamente, cuya evidencia se da al pagar el tributo o en realizar obligaciones como presentar balances y declaraciones juradas. **Arancibia, M. (2008)**

Sistema tributario:

Se trata de un conjunto de normas jurídicas que regulan los tributos y, a su vez, regulan los procedimientos y obligaciones formales necesarias para el ingreso del tributo al país. **Bravo, J. (2006)**

CAPÍTULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES

3.1 Hipótesis general

La informalidad de alquileres de inmuebles se relaciona con la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022

3.2 Hipótesis específicas

a) Existe relación entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco, año 2022

b) La expansión de alquileres influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022

c) El procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022

3.3 Operacionalización de variables e indicadores

3.3.1 Variable Independiente

X: Informalidad de alquiler de inmuebles

Definiciones conceptuales	Choy, E. y Montes, E. (2011) señala que la informalidad consta tanto de negocios, empresas o personas naturales que generen ingresos y no se encuentran registrados ante la Administración Tributaria como lo establece la ley para que pertenezcan a la población formal.	
INFORMALIDAD DE ALQUILER DE INMUEBLE	Indicadores	Índices
	X1: Acceso a la vivienda	X1.1 Evolución del precio del alquiler
		X1.2 Índice del precio al consumidor
	X2: Expansión de alquileres	X2.1 Perfil de arrendadores
		X2.2 Contrato de alquiler
	X3: Procedimiento de fiscalización	X3.1 La Administración Tributaria
X3.2 Control del cumplimiento tributario		
Escala valorativa	Nominal	

3.3.2 Variable dependiente

Y: Recaudación tributaria

Definiciones conceptuales	Salim, J. (2009) señala que la recaudación de impuestos, los recursos de seguridad social y recursos aduaneros logran a ser la principal fuente de ingresos públicos de origen tributario en la mayoría de los países.	
RECAUDACIÓN TRIBUTARIA	Indicadores	Índices
	Y1: Sistema tributario	Y1.1 Capacidad contributiva
		Y1.2 Obligaciones tributarias
	Y2: Evasión tributaria	Y2.1 Falta de conciencia tributaria
		Y2.2 Ineficiencia de la Administración tributaria
	Y3: Cultura tributaria	Y3.1 Desconocimiento de código tributario
Y3.2 Educación cívico-tributaria		
Escala valorativa	Nominal	

CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA

4.1. Diseño Metodológico

4.1.1. Tipo de investigación

La presente investigación titulada “La informalidad de alquiler de inmuebles y la Recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022” reúne las cualidades necesarias para ser denominada “**investigación aplicada de enfoque cuantitativo**”, puesto que busca utilizar los conocimientos y teorías adquiridas para resolver un determinado problema. Sin embargo, este tipo de investigación busca generar nuevos conocimientos que sean aplicados a otros estudios con el fin de enriquecer el desarrollo científico.

4.1.2. Nivel de investigación

El presente trabajo de investigación se encuentra clasificado como descriptivo-correlacional, puesto que se describen las características y teorías de la

informalidad de alquiler de inmuebles y la recaudación tributaria; a su vez se pretende conocer el grado de relación entre las mismas.

4.1.3. Método

En cuanto al método de investigación, el presente estudio es de enfoque cuantitativo, ya que se utilizaron cifras para interpretar los sucesos descritos.

4.1.4. Diseño

La presente investigación es de diseño no experimental, puesto que no se provoca los fenómenos. Por el contrario, se recoge los hechos ocurridos.

Se tomó una muestra en la cual se cumple la relación:

$$\text{Muestra} = O_x \text{ r } O_y$$

Donde:

Muestra = subconjunto representativo de la población

O = Observación.

X = Informalidad de alquiler de inmuebles

Y = Recaudación tributaria

r = Relación de las variables.

4.2. Población y muestra

4.2.1. Población

A fin de determinar la población, se consideró la información obtenida del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), obtenida en el último censo

realizado en el año 2017. La base de datos de la citada publicación permite aplicar un determinado filtro referente al distrito de Santiago de Surco, cuya delimitación consiste en 2634 arrendadores de viviendas en condición de alquiler.

Tabla N° 3

Muestra de la encuesta

Distrito Santiago de Surco	
Condición de ocupación de la vivienda	Casos
Ocupada, con personas presentes	97 069
Ocupada, con personas ausentes	8 299
Ocupada, de uso ocasional	5 076
Desocupada, en alquiler o venta	2 634
Desocupada, en construcción o reparación	665
Desocupada, abandonada o cerrada	2 325
Desocupada, otra causa	1 444
Total	117 512

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - 2017

4.2.2. Muestra

Para obtener una muestra adecuada, se empleó la fórmula del muestreo aleatorio simple con el fin de calcular las proporciones para conocer la población.

$$n = \frac{Z^2 * N * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z^2 * p * q}$$

Sabemos:

Donde:

N = Es el tamaño de la población que consiste en 2634 viviendas alquiladas

Z = Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad que tenga el 90% de confianza.

e = Margen de error muestral 8%.

p = Probabilidad de éxito se asume p=0.8

q = Probabilidad de fracaso se asume q=0.2

n = Muestra óptima obtenida de la población

En este aspecto, al tener un alto nivel de confianza (90%) y un margen de error equivalente al 8%:

$$n = \frac{1.64^2 * 2634 * 0.8 * 0.2}{(2634 - 1) * 0.08^2 + 1.64^2 * 0.8 * 0.2}$$

n= 66 arrendadores

4.3. Técnicas de recolección de datos

4.3.1 Descripción de los instrumentos

La técnica utilizada en la presente investigación fue la encuesta virtual, la cual fue realizada a los arrendadores.

El instrumento que se utilizó fue el cuestionario, conformado por 14 preguntas con 5 escalas de respuesta, seleccionadas con relación a las variables, indicadores e índices desarrollados en el estudio.

4.3.2 Procedimientos de comprobación de la validez y confiabilidad de los instrumentos

Confiabilidad

La confiabilidad se refiere a la consistencia y estabilidad de los datos recopilados a través de las herramientas utilizadas, es decir, de los instrumentos aplicados en la recolección de pruebas.

Rango de variación

$$0 \leq \alpha \leq 1$$

Si el índice de α es igual o superior a 0.7, entonces los resultados obtenidos a través de las encuestas son considerados seguros y sólidos.

Intervalo al que pertenece el coeficiente Alfa de Cronbach	Valoración de la fiabilidad de los ítems analizados
[0; 0.5]	Inaceptable
[0.5; 0.6]	Pobre
[0.6; 0.7]	Débil
[0.7; 0.8]	Aceptable
[0.8; 0.9]	Bueno
[0.9; 1]	Excelente

Fuente: Análisis de confiabilidad y validez de un cuestionario sobre entornos personales de aprendizaje

Resumen de procesamiento de casos			
		N	%
Casos	Válido	66	100.0
	Excluido ^a	0	.0
	Total	66	100.0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.983	14

Cálculo de Alfa de Cronbach con el SPSS v28

El resultado es de 0.983 y como conclusión el índice que nos brinda el Alfa de Cronbach es de confiabilidad excelente.

Validez

La validez se define como los requisitos para que un instrumento realice su función de medición de manera efectiva, el procedimiento de validez tiene por objeto garantizar y asegurar la eficacia y efectividad de las técnicas e instrumentos de investigación utilizadas.

Tabla N° 4. Tabla de validez

Calificación del instrumento de la validez por juicio de expertos

N.º	Experto	Calificación
01	Dra. Analía Tafur Lezama	Aprobado
02	Dr. Wilder Renán Flores Díaz	Aprobado

Fuente: Elaboración propia

Para asegurarse de la validez del contenido, se contó con la evaluación de expertos asesores para su revisión y la conformidad de la validación.

4.4. Técnicas para el procesamiento de información

Para la tabulación y análisis de los datos se utiliza Microsoft Excel, herramienta que proporciona estadísticas y gráficos. Del mismo modo, las hipótesis del proyecto se evalúan y verifican mediante el modelo estadístico Chi-Cuadrado, el cual se aplicó utilizando la versión en español del software SPSS V28.

4.5. Aspectos éticos

En el desarrollo del presente trabajo de investigación, tomamos en cuenta lo establecido en el Código de Ética de la Universidad San Martín de Porres, Código de Ética de la Federación Internacional de Contadores y el Código de Ética de la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú.

Los códigos de ética anteriormente mencionados hacen alusión a principios fundamentales como:

- Respeto a la persona humana.
- Búsqueda de la verdad.
- Honestidad intelectual.
- Búsqueda de excelencia.
- Independencia y objetividad, y;

- Conocimiento, competencia y diligencia.
- Integridad: El principio de integridad precisa que todos los contadores públicos realicen lo correcto, con honestidad en todos los asuntos profesionales y sean dignos de confianza.
- Objetividad: El Contador Público Colegiado, como profesional, no debe ceder ante influencias externas en sus decisiones, asimismo debe practicar la imparcialidad y evitar el favoritismo o conflictos de intereses.
- Competencia Profesional y debido cuidado: El Contador Público Colegiado debe proporcionar un buen servicio acorde a sus conocimientos y debe mantenerse actualizado de las normas vigentes a fin de que los clientes reciban información oportuna, útil y concisa.
- Confidencialidad: La información adquirida de los administrados por Contadores Públicos Colegiados o un equipo controlado por ellos debe ser totalmente confidencial, y dicha información no deberá ser divulgada sin plena autorización, excepto cuando la ley lo exija o su ética profesional.
- Comportamiento Profesional: Todo Contador Público Colegiado tiene el deber de trabajar conforme a las leyes vigentes para evitar alguna desacreditación a la profesión, además de que el actuar del contador público contribuya al desarrollo de la sociedad de manera positiva.

En general, predominaron los valores éticos, y se busca conocimientos nuevos con la finalidad de encontrar la verdad o falsedad de las hipótesis y contribuir al desarrollo de la ciencia contable.

CAPÍTULO V: RESULTADOS

5.1. Presentación

El presente capítulo corresponde al trabajo de campo realizado a 66 personas naturales conformado por arrendadores del distrito de Santiago de Surco que permitió demostrar el cumplimiento de la hipótesis planteada según el tema propuesto “La informalidad de alquiler de inmuebles y la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, 2022”.

Los resultados obtenidos comprenden el desarrollo de los siguientes objetivos específicos:

- a) Determinar si existe relación entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco.
- b) Analizar si existe relación entre la expansión de alquiler y la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco.

- c) Identificar si existe relación entre el procedimiento de fiscalización y a cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco.

5.2. Análisis e interpretación de los resultados

La presente investigación se ejecutó con el cumplimiento del cuestionario como instrumento de recolección de datos a las personas naturales conformado por arrendadores.

Por consiguiente, se efectúa la presentación, análisis e interpretación de los resultados obtenidos del instrumento utilizado.

5.2.1. Variable independiente (x): La informalidad de alquiler de inmuebles

Tabla N° 5

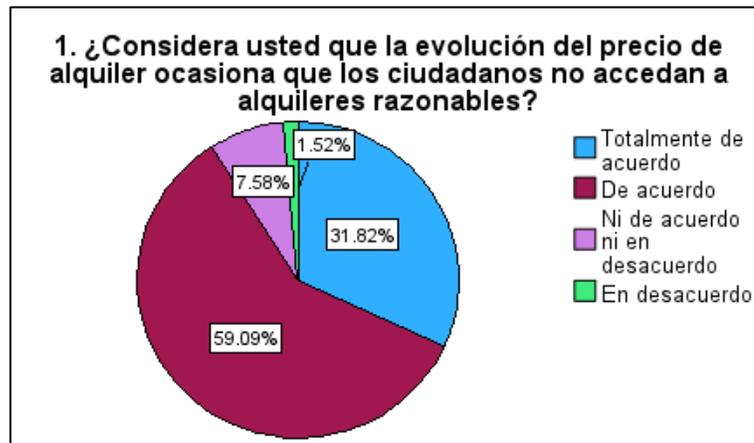
La evolución del precio de alquiler

1. ¿Considera usted que la evolución del precio de alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres razonables?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	21	31.8	31.8	31.8
	De acuerdo	39	59.1	59.1	90.9
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	7.6	7.6	98.5
	En desacuerdo	1	1.5	1.5	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 2



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°1, el 31.82% y 59.09% de los encuestados están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que la evolución del precio del alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres razonables, el 7.58% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 1.52% manifestó que están en desacuerdo indicando que la evolución del precio del alquiler no ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres razonables.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que con el transcurso de los años el precio del alquiler de una vivienda ha ido incrementando de tal manera que los ciudadanos al no poder alquilar una vivienda adecuada y digna optan por acceder a viviendas de acuerdo con sus posibilidades económicas las cuales no siempre cumplen con las condiciones óptimas tales como la seguridad, acceso a los servicios públicos básicos; entre otros.

Tabla N° 6

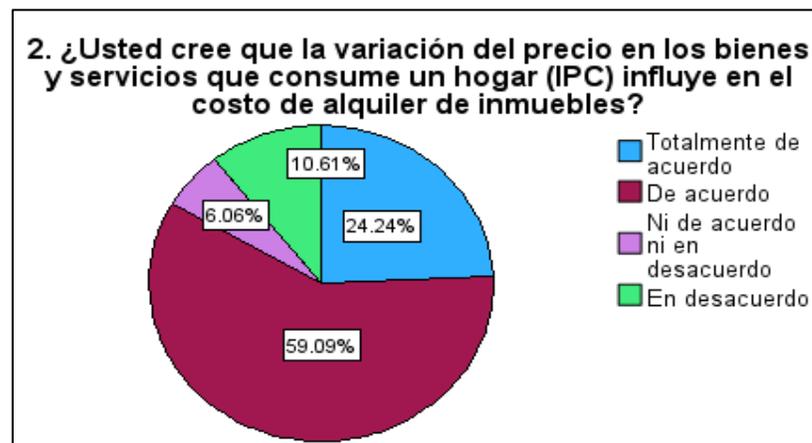
Índice del precio al consumidor

2. ¿Usted cree que la variación del precio en los bienes y servicios que consume un hogar (IPC) influye en el costo de alquiler de inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	16	24.2	24.2	24.2
	De acuerdo	39	59.1	59.1	83.3
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	6.1	6.1	89.4
	En desacuerdo	7	10.6	10.6	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 3



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°2, el 24.24% y 59.09% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que la variación del precio en los bienes y servicios que consume un hogar (IPC) influye en el costo de alquiler de inmuebles, el 6.06% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 10.61% manifestó que

están en desacuerdo indicando que la variación del precio en los bienes y servicios que consume un hogar (IPC) no influye en el costo de alquiler de inmuebles.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que el Índice de precios al consumidor afectó a un 83.33% de los arrendadores de la muestra en la actividad de alquiler de inmuebles, ocasionando que estos incrementen las rentas de alquiler a fin de cubrir los gastos básicos que ésta demanda como agua, luz, internet, entre otros. Asimismo, se podría inferir que el 83.33% del total de encuestados, considera que la inflación en el país tuvo un papel fundamental provocando el alza de los costos.

Tabla N° 7

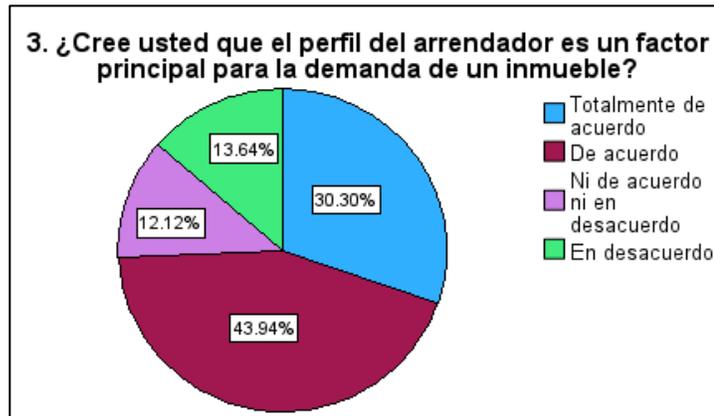
Perfil de arrendadores

3. ¿Cree usted que el perfil del arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	20	30.3	30.3	30.3
	De acuerdo	29	43.9	43.9	74.2
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	12.1	12.1	86.4
	En desacuerdo	9	13.6	13.6	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 4



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°3, el 30.30% y 43.94% los encuestados manifestó que, están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que el perfil de arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble, el 12.12% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 13.64% manifestó que están en desacuerdo indicando que el perfil de arrendador no es un factor principal para la demanda de un inmueble.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que, en la actualidad, el arrendador que cuenta con un buen perfil, es decir, que sea responsable, brinde un contrato de arrendamiento, otorgue los recibos de pago al inquilino de manera puntual; entre otros, proporciona al inquilino seguridad y garantía al arrendar el inmueble convirtiéndose en alguien confiable para posteriores negocios.

Tabla N° 8

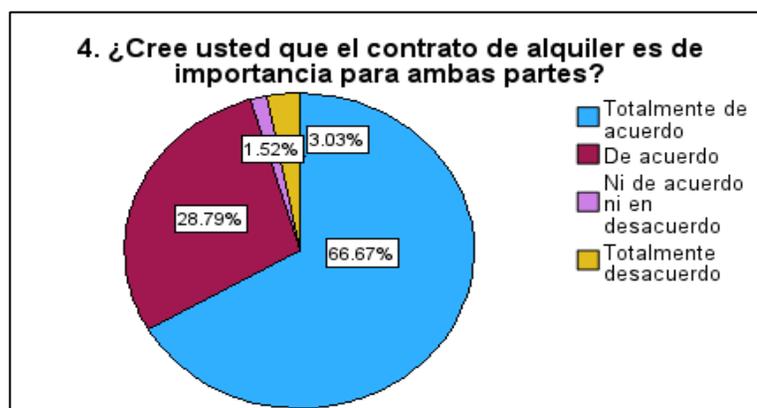
Contrato de alquiler

4. ¿Cree usted que el contrato de alquiler es de importancia para ambas partes?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	44	66.7	66.7	66.7
	De acuerdo	19	28.8	28.8	95.5
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	1.5	1.5	97.0
	Totalmente desacuerdo	2	3.0	3.0	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 5



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°4, el 66.67% y 28.79% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que el contrato de alquiler es importante para el arrendador y arrendatario, el 1.52% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 3.03% manifestó que están totalmente en desacuerdo indicando que el contrato de alquiler no es importante para el arrendador y arrendatario.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que más del 50% del total de encuestados considera importante contar con un contrato al momento de alquilar un inmueble, ya que a través de él se fijan las condiciones que ambas partes deben cumplir de tal manera que les permita tener protección y seguridad legal.

Tabla N° 9

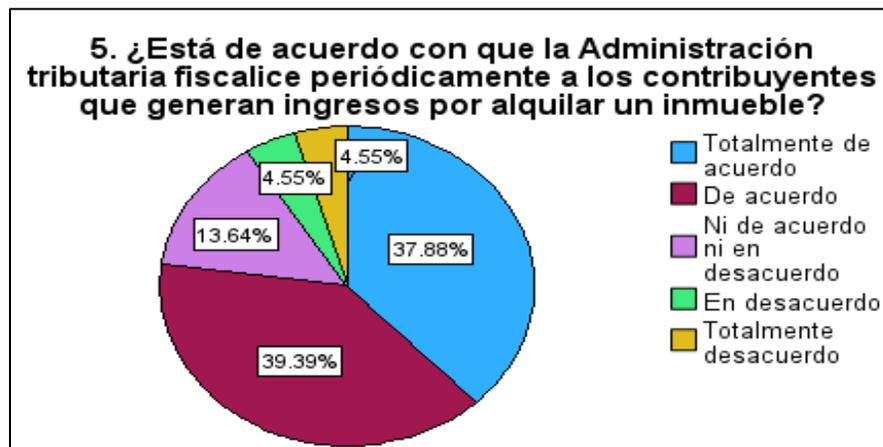
La Administración Tributaria

5. ¿Está de acuerdo con que la Administración Tributaria fiscalice periódicamente a los contribuyentes que generan ingresos por alquilar un inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	25	37.9	37.9	37.9
	De acuerdo	26	39.4	39.4	77.3
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	9	13.6	13.6	90.9
	En desacuerdo	3	4.5	4.5	95.5
	Totalmente desacuerdo	3	4.5	4.5	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 6



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°5, el 37.88% y 39.39% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que la Administración Tributaria fiscalice periódicamente a los contribuyentes que generan ingresos por alquilar un inmueble, el 13.64% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 9.10% del total de encuestados manifestó que están en desacuerdo con que la Administración Tributaria fiscalice periódicamente a los contribuyentes que generan ingresos por alquilar un inmueble.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que existe la predisposición de los arrendadores ante la fiscalización periódica por parte de la Administración Tributaria, con el fin de demostrar transparencia en lo presentado y pagado para evitar posibles sanciones que sean perjudiciales para ellos mismos. Sin embargo, también se percibe una minoría de ciudadanos que no incumplen con las obligaciones que les corresponde y desean seguir pasando como desapercibidos.

Tabla N° 10

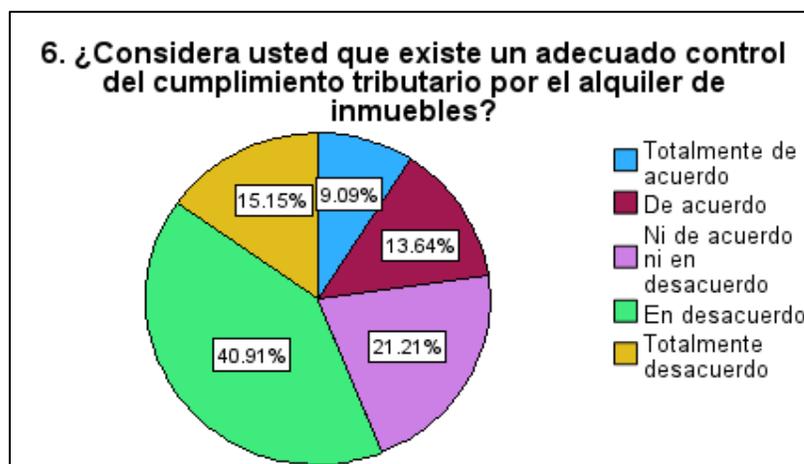
Control del cumplimiento tributario

6. ¿Considera usted que existe un adecuado control del cumplimiento tributario por el alquiler de inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	6	9.1	9.1	9.1
	De acuerdo	9	13.6	13.6	22.7
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14	21.2	21.2	43.9
	En desacuerdo	27	40.9	40.9	84.8
	Totalmente desacuerdo	10	15.2	15.2	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 7



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°6, el 9.09% y 13.64% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que existe un adecuado control del cumplimiento tributario por el alquiler de inmuebles, el 21.21% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 40.91% y 15.15% del total de encuestados

manifestó que están en desacuerdo y totalmente en desacuerdo, respectivamente, indicando que no existe un adecuado control del cumplimiento tributario por el alquiler de inmuebles.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que alrededor del 56% de encuestados no nota la presencia continua de la Administración Tributaria en el desarrollo de este tipo de actividad, por lo que la falta de control e inspección serían causales del incumplimiento del pago de los impuestos que tal actividad exige.

Tabla N° 11

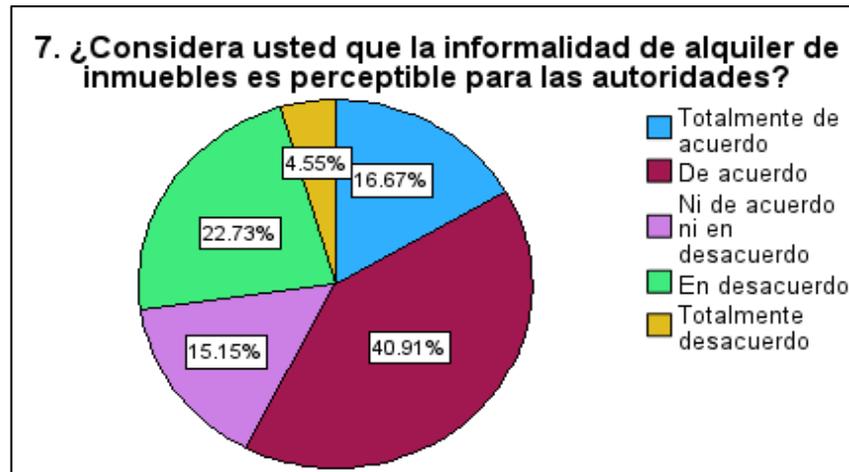
Informalidad de alquiler de inmuebles

7. ¿Considera usted que la informalidad de alquiler de inmuebles es perceptible para las autoridades?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	11	16.7	16.7	16.7
	De acuerdo	27	40.9	40.9	57.6
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	15.2	15.2	72.7
	En desacuerdo	15	22.7	22.7	95.5
	Totalmente desacuerdo	3	4.5	4.5	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 8



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°7, el 16.67% y 40.91% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que la informalidad de alquiler de inmuebles es perceptible para las autoridades, el 15.15% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 22.73 y 4.55% del total de encuestados manifestó que están en desacuerdo y totalmente en desacuerdo, respectivamente, indicando que la informalidad de alquiler de inmuebles no es perceptible para las autoridades.

De acuerdo con los resultados obtenidos se puede deducir que, para los encuestados, la informalidad en los alquileres es un fenómeno de poca importancia por las autoridades competentes, y que, a pesar de ser conocido, no hay medida eficaz de la SUNAT, municipalidades, entre otros, para contrarrestar la evasión tributaria en rentas de arrendamiento.

5.2.2. Variable dependiente (y): Recaudación tributaria

Tabla N° 12

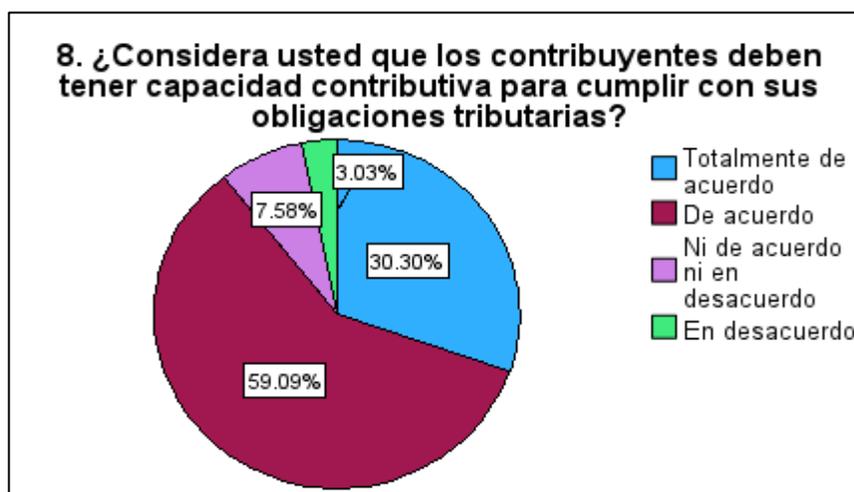
Capacidad contributiva

8. ¿Considera usted que los contribuyentes deben tener capacidad contributiva para cumplir con sus obligaciones tributarias?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	20	30.3	30.3	30.3
	De acuerdo	39	59.1	59.1	89.4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	7.6	7.6	97.0
	En desacuerdo	2	3.0	3.0	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 9



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°8, el 30.30% y 59.09% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que los contribuyentes deben tener capacidad contributiva

para cumplir con sus obligaciones tributarias, el 7.58% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo y el 3.03% manifestó que están en desacuerdo indicando que los contribuyentes no deben tener capacidad contributiva para cumplir con sus obligaciones tributarias.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que más del 85% de los encuestados cree que para cumplir con el pago de los impuestos se debe contar con capacidad económica, de ese modo se lograría cumplir oportunamente con el pago de los impuestos.

Tabla N° 13

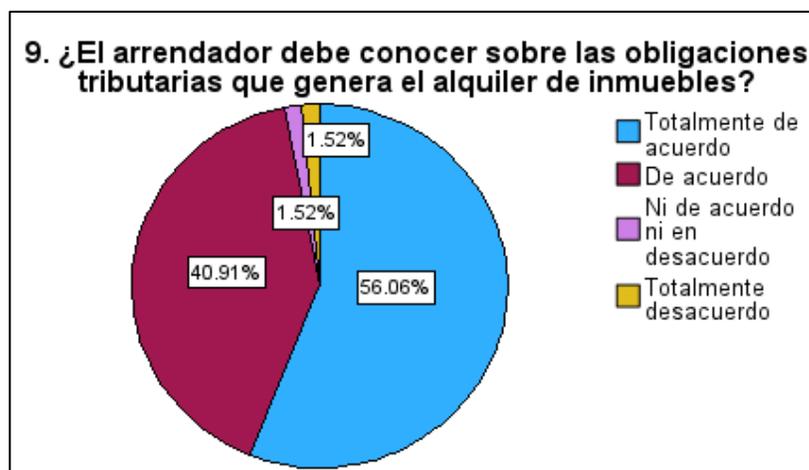
Obligaciones tributarias

9. ¿El arrendador debe conocer sobre las obligaciones tributarias que genera el alquiler de inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	37	56.1	56.1	56.1
	De acuerdo	27	40.9	40.9	97.0
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	1.5	1.5	98.5
	Totalmente desacuerdo	1	1.5	1.5	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 10



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°9, el 56.06% y 40.91% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que el arrendador debe conocer sobre las obligaciones tributarias que genera el alquiler de inmuebles, el 1.52% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 1.52% manifestó que están totalmente en desacuerdo indicando que el arrendador no debe conocer sobre las obligaciones tributarias que genera el alquiler de inmuebles.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que, más del 90% de los arrendadores encuestados considera importante mantenerse informado sobre los temas tributarios relacionados a la actividad, esto demuestra que son conscientes de la información que deberían conocer para cumplir con los

deberes tributarios que le genera obtener ingresos por el alquiler de sus inmuebles.

Tabla N° 14

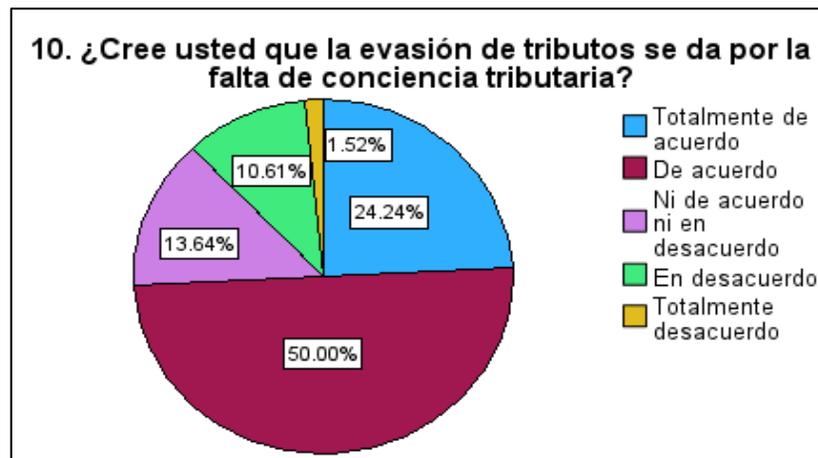
Conciencia tributaria

10. ¿Cree usted que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia tributaria?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	16	24.2	24.2	24.2
	De acuerdo	33	50.0	50.0	74.2
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	9	13.6	13.6	87.9
	En desacuerdo	7	10.6	10.6	98.5
	Totalmente desacuerdo	1	1.5	1.5	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 11



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°10, el 24.24% y 50.00% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia

tributaria, el 13.64% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, el 10.61% y 1.52% manifestó que están en desacuerdo y totalmente en desacuerdo, respectivamente, indicando que la evasión de tributos no se da por la falta de conciencia tributaria.

Según los resultados obtenidos se puede deducir que, si los ciudadanos interiorizaran las obligaciones que tienen con el fisco, la informalidad y evasión de tributos en el país presentarían cierta disminución. Entonces, se puede decir que la educación e información tributaria otorgada hoy en día al ciudadano no está dando los resultados esperados evidenciando como el incumplimiento a las obligaciones de esta actividad continua en aumento.

Tabla N° 15

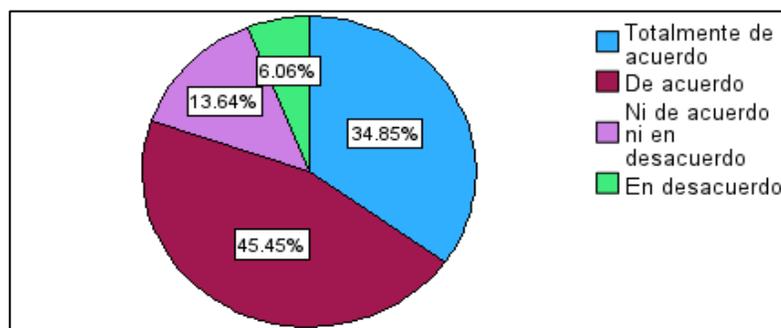
Ineficiencia de la Administración Tributaria

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	23	34.8	34.8	34.8
	De acuerdo	30	45.5	45.5	80.3
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	9	13.6	13.6	93.9
	En desacuerdo	4	6.1	6.1	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 12

11. ¿Considera usted que la ineficiencia de la Administración en los controles tributarios ocasiona que los contribuyentes evadan los tributos?



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°11, el 34.85% y 45.45% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que la ineficiencia de la Administración en los controles tributarios ocasiona que los contribuyentes evadan los tributos, el 13.64% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 6.06% manifestó que están en desacuerdo indicando que la ineficiencia de la Administración en los controles tributarios no ocasiona que los contribuyentes evadan los tributos.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que, los controles brindados por la Administración Tributaria para la actividad de alquiler de inmuebles no tienen resultados efectivos, a pesar de ser una de las actividades con mayor expansión y desarrollo en los últimos años. Ello se refleja en lo percibido por los encuestados, donde más del 75% cree que la evasión de este tributo y demás ocurre, entre otras causas, por responsabilidad de la autoridad tributaria.

Tabla N° 16

Desconocimiento del Código Tributario

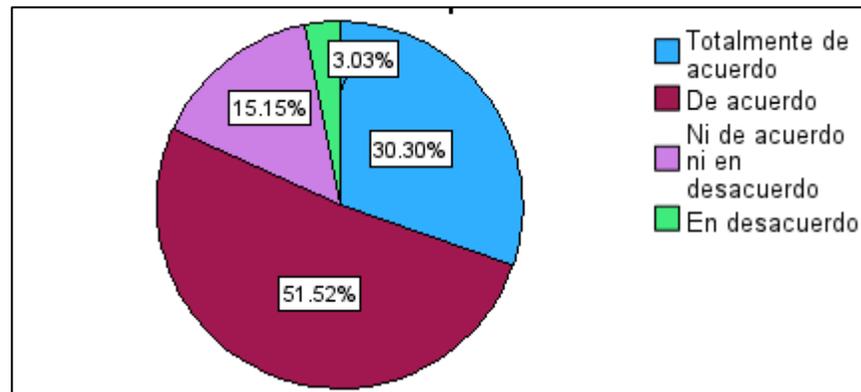
12. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas del Código Tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	20	30.3	30.3	30.3
	De acuerdo	34	51.5	51.5	81.8
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	15.2	15.2	97.0
	En desacuerdo	2	3.0	3.0	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 13

12. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas del Código Tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles?



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°12, el 30.30% y 51.52% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo,

respectivamente, con que el desconocimiento de las normas del código tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles, el 15.15% manifestó que no están de acuerdo ni en desacuerdo, y el 3.03% manifestó que están en desacuerdo indicando que el desconocimiento de las normas del código tributario no incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles.

Según los resultados obtenidos se puede deducir que, más del 80% de los encuestados tienen conocimiento de algunas de las causas de la informalidad existente en la actividad de alquiler de inmuebles, como lo es el no conocer sobre la normativa tributaria; a su vez, el desconocer sobre ello, perjudica altamente a la recaudación fiscal, ya que el contribuyente no estaría cumpliendo con el pago de sus impuestos correspondientes.

Tabla N° 17

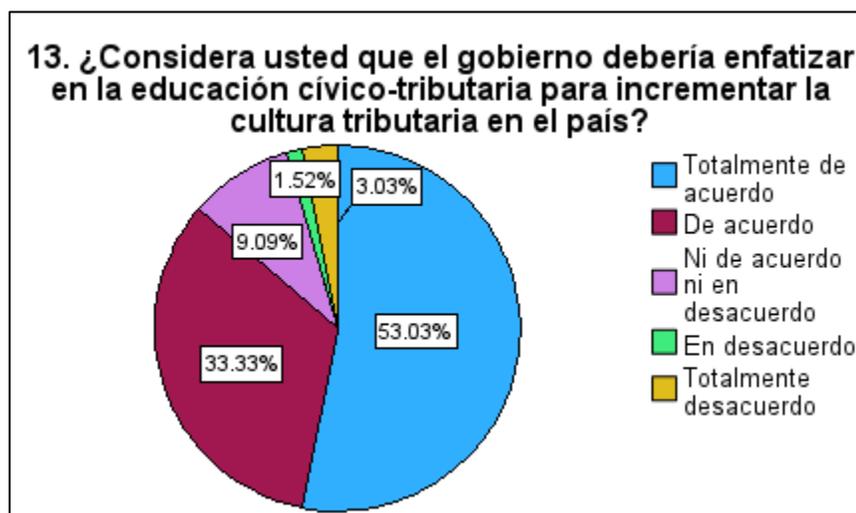
Educación cívico-tributaria

13. ¿ Considera usted que el gobierno debería enfatizar en la educación cívico-tributaria para incrementar la cultura tributaria en el país?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	35	53.0	53.0	53.0
	De acuerdo	22	33.3	33.3	86.4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6	9.1	9.1	95.5
	En desacuerdo	1	1.5	1.5	97.0
	Totalmente desacuerdo	2	3.0	3.0	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 14



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°13, el 53.03% y 33.33% de los encuestados manifestó que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que el gobierno debe enfatizar en la educación cívico-tributaria para incrementar la cultura tributaria en el país, el 9.09% manifestó no estar de acuerdo ni en desacuerdo; por último, el 1.52% y 3.03% manifestó que están en desacuerdo y totalmente en desacuerdo, respectivamente, indicando que el gobierno no debe enfatizar en la educación cívico-tributaria para incrementar la cultura tributaria en el país.

Según los resultados obtenidos se puede inferir que, al implementar cursos de educación tributaria didácticos desde la primaria, los ciudadanos desarrollarían una mayor sensibilización pública, de igual modo incrementaría el compromiso de la población con el correcto cumplimiento de las obligaciones fiscales, contribuyendo así al desarrollo socioeconómico del país.

Tabla N° 18

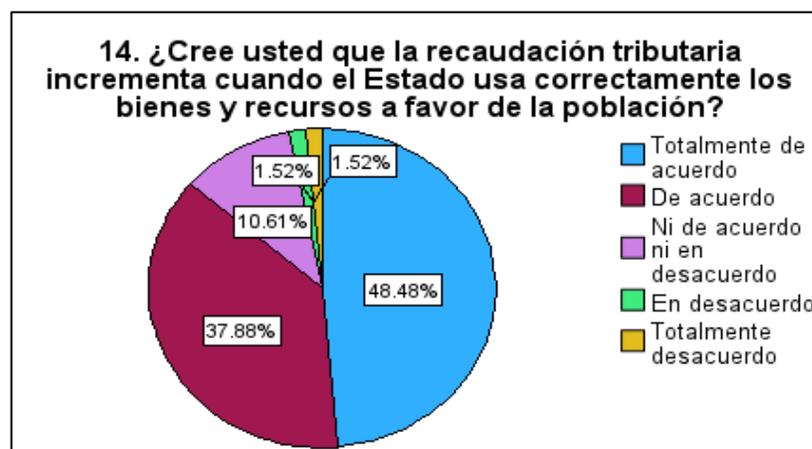
Recaudación tributaria

14. ¿Cree usted que la recaudación tributaria incrementa cuando el Estado usa correctamente los bienes y recursos a favor de la población?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	32	48.5	48.5	48.5
	De acuerdo	25	37.9	37.9	86.4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	10.6	10.6	97.0
	En desacuerdo	1	1.5	1.5	98.5
	Totalmente desacuerdo	1	1.5	1.5	100.0
	Total	66	100.0	100.0	

Fuente: Encuesta realizada a arrendadores. Elaboración propia

Gráfico N° 15



Análisis e Interpretación

Observando el resultado de la pregunta N°14, el 48.48% y 37.88% de los encuestados manifestó, que están totalmente de acuerdo y de acuerdo, respectivamente, con que la recaudación tributaria incrementa cuando el Estado usa correctamente los bienes y recursos a favor de la población, el 10.61%

manifestó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 3.04% manifestó que están en desacuerdo, indicando que la recaudación tributaria no incrementa cuando el Estado usa correctamente los bienes y recursos a favor de la población.

De acuerdo a los resultados obtenidos se puede deducir que más del 80% de los arrendadores encuestados considera que, si los ciudadanos percibieran la retribución del Estado, como la mejora de las pistas, mayores obras, mejor servicio en los hospitales; entre otros, tendrían mayor disposición a formalizarse y pagar impuestos, sin embargo, al no mostrarse la retribución esperada ocasiona desconfianza al punto de evadir los impuestos.

5.2.4. Nivel de validación o confianza

Para obtener la confiabilidad en el presente trabajo de investigación se utilizó la encuesta como instrumento de recolección de datos, donde participaron personas naturales (arrendadores) en el distrito de Santiago de Surco, cuyos datos se procesaron en el SPSS para la obtención del indicador de confiabilidad llamado Alfa de Cronbach.

Gráfico N° 16

Rango de confiabilidad

Intervalo al que pertenece el coeficiente Alfa de Cronbach	Valoración de la fiabilidad de los ítems analizados
[0; 0.5]	Inaceptable
[0.5; 0.6]	Pobre
[0.6; 0.7]	Débil
[0.7; 0.8]	Aceptable
[0.8; 0.9]	Bueno
[0.9; 1]	Excelente

Fuente: Análisis de confiabilidad y validez de un cuestionario sobre entornos personales de aprendizaje

Resumen de procesamiento de casos			
		N	%
Casos	Válido	66	100.0
	Excluido ^a	0	.0
	Total	66	100.0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.983	14

Interpretación:

Hemos hallado con el SPSS V28, el alfa de Cronbach con un valor promedio de 98.3%, esto demuestra que la tesis desarrollada posee una excelente confiabilidad entre las preguntas y resultados de la encuesta.

Estadísticas de total de elemento

	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
1. ¿Considera usted que la evolución del precio de alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres razonables?	26.20	117.638	.897	.982
2. ¿Usted cree que la variación del precio en los bienes y servicios que consume un hogar (IPC) influye en el costo de alquiler de inmuebles?	25.95	113.183	.913	.982
3. ¿Cree usted que el perfil del arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble?	25.89	110.096	.942	.981
4. ¿Cree usted que el contrato de alquiler es de importancia para ambas partes?	26.55	115.852	.812	.983
5. ¿Está de acuerdo con que la Administración Tributaria fiscalice periódicamente a los contribuyentes que generan ingresos por alquilar un inmueble?	26.00	108.492	.951	.981
6. ¿Considera usted que existe un adecuado control del cumplimiento tributario por el alquiler de inmuebles?	24.59	108.399	.851	.984

7. ¿Considera usted que la informalidad de alquiler de inmuebles es perceptible para las autoridades?	25.41	107.599	.908	.982
8. ¿Considera usted que los contribuyentes deben tener capacidad contributiva para cumplir con sus obligaciones tributarias?	26.15	116.407	.918	.982
9. ¿El arrendador debe conocer sobre las obligaciones tributarias que genera el alquiler de inmuebles?	26.48	117.915	.821	.983
10. ¿Cree usted que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia tributaria?	25.83	110.479	.946	.981
11. ¿Considera usted que la ineficiencia de la Administración en los controles tributarios ocasiona que los contribuyentes evadan los tributos?	26.08	112.748	.944	.981
12. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas del Código Tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles?	26.08	114.686	.943	.981
13. ¿Considera usted que el gobierno debería enfatizar en la educación cívico-tributaria para incrementar la cultura tributaria en el país?	26.30	111.722	.915	.982

14. ¿Cree usted que la recaudación tributaria incrementa cuando el Estado usa correctamente los bienes y recursos a favor de la población?	26.29	113.347	.924	.981
--	-------	---------	------	------

5.3. Contrastación de hipótesis

A. Primera Hipótesis

Existe relación entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

a. Hipótesis nula (H₀)

El acceso a la vivienda **NO** tiene relación con el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

b. Hipótesis alternante (H₁)

El acceso a la vivienda **SÍ** tiene relación con el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

c. Nivel de significación (α)= 5%, $X^2_t = X^2$ crítico = 16.919

d. Prueba estadística: $X^2_c (X^2_{cal}) = \frac{\sum(o_i - e_i)^2}{e_i} = 141.78$

En la cual:

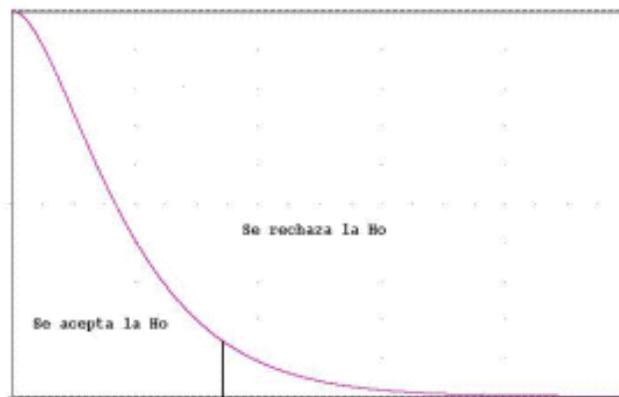
- ✓ o_i =Es el valor observado
- ✓ e_i =Es el valor esperado

✓ X^2_c = Valor estadístico que se calcularon a partir de los datos de la encuesta y se procesaron con el software estadístico SPSS v28.

e. Decisión: Ho se rechaza

Gráfico N° 17

Nivel de significancia de primera hipótesis



$$X^2_t = 16.92$$

$$X^2_c = 141.78$$

Interpretación:

Con el nivel de significancia del 5%, se rechazó la hipótesis nula y acepto la hipótesis alternante afirmando que “El acceso a la vivienda tiene relación con el sistema tributario en el distrito de Santiago de surco, año 2022”, probado por pruebas no paramétricas usando SPSS v28, con las siguientes evidencias:

Tabla N° 19

Tabla cruzada 1. ¿Considera usted que la evolución del precio de alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres razonables?* **8. ¿Considera usted que los contribuyentes deben tener capacidad contributiva para cumplir con sus obligaciones tributarias?**

Recuento

		8. ¿Considera usted que los contribuyentes deben tener capacidad contributiva para cumplir con sus obligaciones tributarias?				Total
		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	
1. ¿Considera usted que la evolución del precio de alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres razonables?	Totalmente de acuerdo	20	1	0	0	21
	De acuerdo	0	38	1	0	39
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0	4	1	5
	En desacuerdo	0	0	0	1	1
Total		20	39	5	2	66

Tabla N° 20

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	141.775 ^a	9	<.001
Razón de verosimilitud	106.234	9	<.001
Asociación lineal por lineal	59.059	1	<.001
N de casos válidos	66		

a. 12 casillas (75.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .03.

B. Segunda Hipótesis

La expansión de alquileres influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

a. Hipótesis nula (H₀)

La expansión de alquileres **NO** influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

b. Hipótesis alternante (H1)

La expansión de alquileres **SÍ** influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

c. Nivel de significación (α)= 5%, $X^2_t = X^2$ crítico = 21.026

d. Prueba estadística: $X^2_c (X^2_{cal}) = \frac{\sum(o_i - e_i)^2}{e_i} = 164.55$

En la cual:

✓ o_i =Es el valor observado

✓ e_i =Es el valor esperado

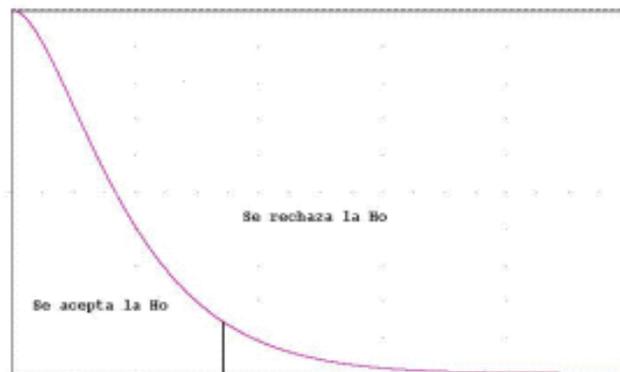
✓ X^2_c = Valor estadístico que se calcularon a partir de los datos de la encuesta

y se procesaron con el software estadístico SPSS v28.

e. Decisión: H_0 se rechaza

Gráfico N° 18

Nivel de significancia de segunda hipótesis



$$X^2_t = 21.03$$

$$X^2_c = 164.55$$

Interpretación:

Con el nivel de significancia del 5%, se rechazó la hipótesis nula y acepto la hipótesis alternante afirmando que “La expansión de alquileres influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022”, probado por pruebas no paramétricas usando SPSS v28, con las siguientes evidencias:

Tabla N° 21

Tabla cruzada 3. ¿Cree usted que el perfil del arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble?*10. ¿Cree usted que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia tributaria?

Recuento		10. ¿Cree usted que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia tributaria?					Total
		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Totalmente desacuerdo	
3. ¿Cree usted que el perfil del arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble?	Totalmente de acuerdo	16	4	0	0	0	20
	De acuerdo	0	29	0	0	0	29
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0	8	0	0	8
	En desacuerdo	0	0	1	7	1	9
Total		16	33	9	7	1	66

Tabla N° 22

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	164.548 ^a	12	<.001
Razón de verosimilitud	134.426	12	<.001
Asociación lineal por lineal	59.135	1	<.001
N de casos válidos	66		

a. 17 casillas (85.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .12.

C. Tercera Hipótesis

El procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022

a. Hipótesis nula (Ho)

El procedimiento de fiscalización **NO** incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

b. Hipótesis alternante (H1)

El procedimiento de fiscalización **SÍ** incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022.

c. Nivel de significación (α)= 5%, $X^2_t = X^2$ crítico = 21.026

d. Prueba estadística: $X^2_c (X^2_{cal}) = \frac{\sum(o_i - e_i)^2}{e_i} = 133.55$

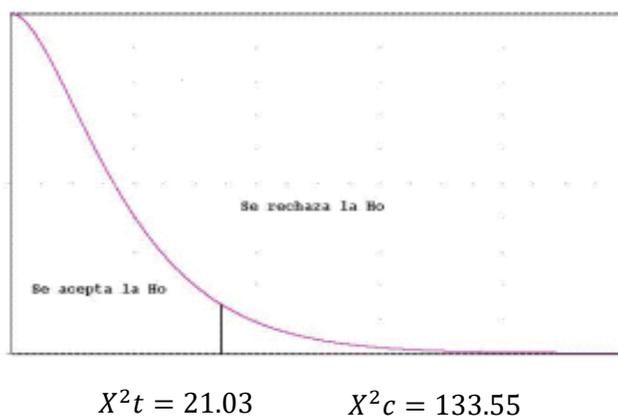
En la cual:

- ✓ o_i =Es el valor observado
- ✓ e_i =Es el valor esperado
- ✓ X^2_c = Valor estadístico que se calcularon a partir de los datos de la encuesta y se procesaron con el software estadístico SPSS v28.

e. Decisión: H_0 se rechaza

Gráfico N° 19

Nivel de significancia de tercera hipótesis



Interpretación:

Con el nivel de significancia del 5%, se rechazó la hipótesis nula y acepto la hipótesis alternante afirmando que “El procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de surco, año 2022”, probado por pruebas no paramétricas usando SPSS v28, con las siguientes evidencias:

Tabla N° 23

Tabla cruzada 5. ¿Está de acuerdo con que la Administración tributaria fiscalice periódicamente a los contribuyentes que generan ingresos por alquilar un inmueble? 12. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas del código tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles?

Recuento

		12. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas del código tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles?				Total
		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	
5. ¿Está de acuerdo con que la Administración tributaria fiscalice periódicamente a los contribuyentes que generan ingresos por alquilar un inmueble?	Totalmente de acuerdo	20	5	0	0	25
	De acuerdo	0	26	0	0	26
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	3	6	0	9
	En desacuerdo	0	0	3	0	3
	Totalmente desacuerdo	0	0	1	2	3
Total		20	34	10	2	66

Tabla N° 24

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	133.553 ^a	12	<.001
Razón de verosimilitud	104.292	12	<.001
Asociación lineal por lineal	52.323	1	<.001
N de casos válidos	66		

a. 16 casillas (80.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .09.

CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Discusión

La presente discusión de la investigación realizada es efecto de la información teórica, análisis e interpretación a la realidad problemática planteada, con el objetivo de determinar como la informalidad de alquiler de inmuebles influye de modo significativo en la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco. Como resultado de emplear la investigación a una muestra determinada aplicando los instrumentos correspondientes, se prueban los contrastes hipotéticos analizando las interrelaciones y sus variables en relación con la realidad presente.

- a) Respecto a la primera hipótesis específica, “Existe relación entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco”, se obtiene como respuesta que sí existe relación, ya que los resultados muestran el valor calculado

de (141.775) el cual es mayor ($>$) al valor teórico obtenido de la tabla de la distribución Chi cuadrado igual a 16.919, como consecuencia se acepta la hipótesis alterna; de igual forma se verifica por el método de probabilidad de $p < 0,05$, corroborando que se rechaza la hipótesis nula.

Asimismo, según lo hallado por **Salassa, R. et al. (2017, Colombia)** concluye que, existe relación significativa entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario, ya que, a través del derecho tributario, el sistema jurídico-tributario promueve el acceso a la vivienda brindando herramientas que ayudan a la reducción del déficit habitacional. Por otro lado, **Cecchini, S. et al. (2015)** resalta que, en América Latina, para atender la demanda de vivienda en aumento cada año, no ha sido suficiente los esfuerzos de las políticas estatales, la ausencia de una normativa tributaria adecuada que pueda regular el acceso a la vivienda también afectó considerablemente.

De lo mencionado por los autores y en relación con nuestros resultados, el ciudadano experimenta un proceso burocrático al acceder a una vivienda propia, por ende, ante las dificultades y la necesidad del individuo, éste recurre en alquilar un inmueble. De tal modo que, las personas que ofrecen su inmueble para alquilar (arrendadores) generan ingresos por ello, el cual está considerado como Impuesto a la Renta de primera categoría; donde, a través del sistema tributario, se determina el cumplimiento de dicha obligación.

- b) En la segunda hipótesis específica “La expansión de alquileres influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco”, los resultados indicaron que sí influye,

ya que los datos muestran el valor calculado de (164.548), el cual es mayor (>) al valor teórico obtenido de la tabla de distribución chi cuadrado que es 21.026, siendo así la hipótesis alterna aceptada, asimismo, se comprueba por el método de probabilidad de $p < 0.05$, corroborando que la hipótesis nula es rechazada.

Asimismo, se contrasta la hipótesis específica con lo hallado por **Solano, M. et al. (2019, España)** en su artículo científico, donde concluye que sí existe una correlación entre la expansión de alquileres y la evasión de tributos, puesto que el exceso de oferta de los alquileres de inmuebles trae a su vez mucha informalidad, donde las viviendas no están registradas y los propietarios no tributan. Por otro lado, **Blanco, A. et al. (2014)** resalta que la oferta de vivienda en alquiler está segmentada, por lo que debe diferenciarse según el rango de ingresos, los mercados de vivienda suelen satisfacer más o menos de forma eficiente a los de altos ingresos, los marcos regulatorios y tributarios serían los más apropiados para este segmento.

De lo mencionado anteriormente y en relación con los resultados que se obtuvo, se observa que, frente al aumento en la oferta y demanda de la vivienda en alquiler, no se evidencia la intervención del gobierno y autoridades pertinentes, donde se promueva e incentive el cumplimiento tributario oportuno que obliga esta actividad económica a fin de reducir la evasión existente.

- c) En cuanto a la tercera hipótesis específica “El procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco”, los resultados muestran que sí influye, ya que el valor calculado es (133.553), el cual es mayor (>) al valor

teórico obtenido de la tabla de distribución chi cuadrado que es 21.026, siendo así la hipótesis alterna aceptada, asimismo, se comprueba por el método de probabilidad de $p < 0.05$, corroborando que la hipótesis nula es rechazada.

Por otro lado, según **Carbajal J. y Castañeda C. (2021)**, con una muestra de 64 arrendadores de inmuebles del distrito de Carabayllo, determina que el nivel de cultura y fiscalización tributaria se relacionan entre sí, ya que son factores que conducen a la evasión tributaria en las Rentas de primera categoría, indicando que tras la ausencia de acciones por parte de la autoridad fiscal y la falta de conocimiento tributario sobre las obligaciones de este impuesto ocasiona la evasión. De igual modo, **Peña, P. (2017)** con una muestra de 87 arrendadores de la ciudad de Juanjuí, determina que existe relación entre el bajo nivel de fiscalización tributaria y la escasa cultura tributaria, concluyendo que ante el desconocimiento de las sanciones tributarias que generan el impago de este impuesto y el no contar con fiscalizaciones respecto a esta renta se determina que son factores resaltantes en el incumplimiento del pago del impuesto de Renta de primera categoría.

Podemos mencionar que los ciudadanos notan la poca importancia y presencia de la Administración Tributaria frente a la actividad de alquiler de inmuebles, ya que no se observa fiscalizaciones constantes para comprobar la veracidad de lo declarado y pagado por el arrendador; asimismo, están los ciudadanos que no cumplen con sus obligaciones siendo un causante el desconocer sobre los impuestos que genera dicha actividad y el no contar con

educación tributaria que ayude a incrementar el compromiso con el correcto cumplimiento de las obligaciones fiscales.

- d) Finalmente, para la hipótesis general “La informalidad de alquileres de inmuebles se relaciona con la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, 2022”.

Se contrasta con la investigación de **Unsihuay, K. (2022)** quien, con una muestra de 65 trabajadores pertenecientes al área administrativa de la Municipalidad de El Agustino, determina que sí existe una correlación significativa entre las variables evasión del impuesto a la renta de primera categoría (informalidad) y la recaudación tributaria, indicando la existencia de una comunicación deficiente e inadecuada entre el contribuyente y la Administración Tributaria.

De igual modo, **Avalos, J. (2019)** quien, con una muestra de 382 arrendadores de locales comerciales de la provincia de Chiclayo, determina que sí existe una correlación significativa entre las variables de evasión tributaria renta de primera categoría (informalidad) y recaudación tributaria, concluyendo que la Administración Tributaria no cuenta con estrategias orientadas en promover de forma permanente el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias.

Asimismo, conforme a los resultados obtenidos mediante la encuesta, se determina que varias personas no pagan sus impuestos, ya que consideran deficientes los servicios públicos retribuidos, también por desconocimiento del destino de los tributos, logrando así afectar a la recaudación de impuestos y el crecimiento socioeconómico a través de la informalidad.

6.2. Conclusiones

A continuación, se mencionan las conclusiones obtenidas del desarrollo del presente trabajo de investigación:

- a) Como resultado de la contrastación de hipótesis, se concluye que el acceso a la vivienda sí se relaciona con el sistema tributario; es debido a que, para acceder a la compra de una vivienda ya sea mediante una inmobiliaria o con ayuda de los subsidios que brinda el gobierno, es necesario que el demandante cumpla ciertos requisitos; generando que los ciudadanos que no cumplan con lo requerido ni con los medios económicos suficientes opten por el alquiler.

En la actualidad esta actividad ha tenido un incremento y se evidencia su desarrollo de forma informal, siendo afectado de esta manera el sistema tributario, ya que a través de él se determina el porcentaje a pagar y al incumplir con las obligaciones tributarias ocasiona que el Estado no recaude los ingresos necesarios para solventar los gastos públicos.

- b) De las respuestas obtenidas, se ha podido conocer que la expansión de alquileres influye significativamente en la evasión tributaria, por ello se ha determinado que ha medida del crecimiento de la oferta y demanda (expansión) de los alquileres de inmuebles, muchos de los arrendadores no realizan un contrato de arrendamiento, el cual es obligatorio bajo normas que estipula el gobierno, además incurren en la evasión del Impuesto por Renta de primera categoría (arrendamiento), pues al no estar registrados ante la Administración Tributaria, continúan como informales incumpliendo con las obligaciones tributarias que les corresponde, reflejando el bajo

nivel de conciencia tributaria y su desconocimiento. Asimismo, el poco interés que la Administración le da a la actividad de alquiler ha ocasionado que continúe la evasión de este impuesto.

- c) Del análisis de los resultados, se ha establecido que el procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria, por ello se puede aseverar que la ciudadanía no nota la intervención de la Administración Tributaria en esta actividad, pues ante la baja o nula presencia fiscalizadora, los arrendadores no llegan a formalizarse; por otro lado, el control tributario realizado a través de las cartas inductivas, requerimientos y notificaciones a los arrendadores formales, no han sido eficientes para lograr el correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias. Asimismo, se evidencia el desconocimiento sobre la normativa tributaria en relación con esta renta, igualmente, se refleja la escasa educación cívico-tributaria hacia la población originando que no se fomente la cultura tributaria.
- d) Finalmente, conforme a la información recopilada, se ha determinado que la informalidad de alquiler de inmuebles influye en la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, por ello se puede afirmar que una parte de la población que obtienen ingresos por alquilar sus inmuebles no cumplen con el deber de pagar el Impuesto a la Renta de primera categoría, los factores que originan dicho incumplimiento son principalmente el desconocimiento de sus deberes tributarios, la escasa información difundida a la población por medios de comunicación más usados en la actualidad, e incluso por decisión propia de no contribuir con el Estado,

ya que se han generado desconfianza con las autoridades del gobierno, de tal forma que se reduce los ingresos fiscales y no se logra la recaudación esperada.

6.3. Recomendaciones

- a) Se debe crear más programas y/o bonos de arrendamiento exclusivo para alquiler, donde se pueda brindar al ciudadano una ayuda económica a fin de obtener una vivienda digna, requiriendo obligatoriamente el RUC del propietario del inmueble. De tal modo que, mediante el sistema tributario se otorgue facilidades al posible arrendador, como una nueva escala y el acompañamiento tributario durante un ejercicio para que se registre ante la SUNAT, brindándole orientación tributaria con el propósito de que cumpla con el pago del impuesto por alquiler y así se desarrolle formalmente la actividad; además informarle sobre los beneficios que obtendría al lograr la formalización como los préstamos bancarios, el cual ayudaría para posteriores negocios. Por otro lado, mediante las plataformas de arrendamiento y redes sociales sea obligatorio la inscripción con Registro Único de Contribuyentes - RUC para realizar publicaciones de alquiler de inmuebles, de esta manera la Administración Tributaria pueda obtener una base de datos de los arrendadores a nivel nacional.
- b) La Administración Tributaria conjuntamente con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP y las diferentes municipalidades deben realizar cruce de información, donde la SUNAT pueda obtener data sobre los registros de los inmuebles a través de la SUNARP, y en colaboración con la municipalidad se realicen censos tributarios por medio de operativos a los predios y así detectar posibles arrendamientos y/o alquileres que no cumplan con el pago de sus

impuestos. Asimismo, para que los arrendadores logren formalizarse y disminuya gradualmente la evasión fiscal, se debe capacitar a la ciudadanía sobre los tributos, por medio de asesoría técnica, orientación y campañas informativas que llamen la atención del ciudadano; de igual modo difundir por medios masivos. Por otro lado, la SUNAT debe implementar el acompañamiento tributario para la actividad de alquiler, donde al arrendador sea correctamente orientado para que cumpla con el pago de sus obligaciones.

- c) Se debe reforzar el procedimiento de fiscalización realizado por la SUNAT y el municipio, realizando inspecciones semestrales a cargo de personal capacitado, donde se identifiquen ante el contribuyente y se mantenga una comunicación abierta y fluida con el propósito de generar la debida confianza y se facilite el intercambio de información, indicándoles los impuestos que deben pagar, darles a conocer la importancia de los tributos y los riesgos a los que están expuestos como las infracciones y sanciones. Asimismo, el gobierno debe actualizar la malla curricular para la educación primaria y secundaria, donde se incluyan temas tributarios básicos en el curso de educación cívica con el fin de impulsar el cumplimiento de las responsabilidades tributarias desde temprana edad y crear el compromiso con el Estado y la sociedad.
- d) La Administración Tributaria debe asistir y orientar al ciudadano que genera ingresos por alquilar su propiedad, difundiendo con mayor énfasis información sobre los procedimientos a seguir para cumplir con las obligaciones tributarias a las que está sujeto. La difusión se debe realizar por medios de comunicación que lleguen a la mayor parte de la población, ya sea por radio, televisión, redes sociales e incluso con

la participación de los “influencers” quienes logran un mayor acercamiento con el ciudadano. Asimismo, por los mismos medios de comunicación, el gobierno también debe difundir el uso de los ingresos recaudados por los impuestos, ya que si bien se cuenta con el presupuesto en la plataforma del MEF se utilizan términos que no toda la población puede entender es decir que se logre transmitir de manera sencilla para que el ciudadano tenga confianza y vea la importancia de la recaudación de impuestos el cual logra una mejora para la misma población. Por otro lado, se recomienda que la SUNAT conjuntamente con otras entidades públicas como la SUNARP y las municipalidades compartan datos de los propietarios y realicen acciones de control constantemente, fiscalizando e inspeccionando en los predios e incluso por plataformas digitales donde muchos ciudadanos ofrecen su vivienda en alquiler. De ese modo se puede detectar a posibles evasores y lograr la formalización de otros.

FUENTES DE INFORMACIÓN

Referencias Bibliográficas

- Manrique, M. (2012) Acción, dolo eventual y doble efecto: Un análisis filosófico sobre la atribución de consecuencias probables. MARCIAL PONS, EDICIONES JURÍDICAS Y SOCIALES.
https://www.google.com.pe/books/edition/Acci%C3%B3n_dolo_eventual_y_doble_efecto/yNJYEAAAQBAJ?hl=es-419&gbpv=0
- Amasifuen, M. (2015). Importancia de la cultura tributaria en el Perú. *Revista UPEU*, 1 (1), 79-90
- Avalos, J. (2019). *La evasión tributaria en el impuesto a la renta de primera categoría y su incidencia en la recaudación de la provincia de Chiclayo*. [Tesis de Maestría en tributación y Asesoría fiscal. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Recuperado de <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/5883>
- Blanco, A. (2014). *Se busca vivienda en alquiler opciones de política en América Latina y el Caribe*. En P. Padilla (Ed). *Opciones para construir un mejor mercado de alquiler* (p.48). A&S Information Specialists, LLC
- Blanco, A., Fretes, V. & Muñoz, A. (2014). *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido*. En A. Blanco, V. Fretes y A. Muñoz (Eds). *La vivienda en alquiler como alternativa* (p. 8). Banco Interamericano de Desarrollo

- Brynildsen, A. (2021). *¿Cómo afecta en la recaudación fiscal, la planificación y confección de esquemas tributarios?* [Tesis de pregrado, Universidad Miguel de Cervantes- Chile]. Obtenido de <https://repo.umc.cl/items/92ad20b2-ea2e-4e47-8ccb-30974c334350/full>
- Cajo, J. (2021). *Evasión de Impuestos frente a la recaudación tributaria en la Provincia y Departamento de Ica, años 2017-2018.* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de San Luis Gonzaga]. Repositorio institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.13028/3395>
- Camargo, D. (2017). *Evasión fiscal: Problemas a resolver - Tipologías. Independently Published*
- Campos, E. (2019). *La evasión del impuesto a la renta de primera categoría y el presupuesto público en el distrito de Pillco Marca, 2018* [Tesis de maestría, Universidad de Huánuco]. Repositorio institucional. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/2223>
- Carbajal, J., & Castañeda, C. (2021). *Evasión tributaria en rentas de primera categoría de arrendamientos de inmuebles.* [Tesis de Pregrado. Universidad de Ciencias y Humanidades, Perú]. Recuperado de <http://hdl.handle.net/20.500.12872/658>
- Castillo, L. & Cueva, J. (2022). *La evasión del impuesto de renta de primera categoría y su incidencia en la recaudación por arrendamientos de predios de los contribuyentes en Lima Metropolitana, año 2020.* [Tesis de Pregrado, Universidad

de San Martín de Porres]. Repositorio institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/9911>

Cecchini, S. y otros (eds.), Instrumentos de protección social: caminos latinoamericanos hacia la universalización, Libros de la CEPAL, N° 136 (LC/G.2644-P), Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), 2015.

Choy, E., & Montes, E. (2011). La informalidad en los sectores económicos y la evasión tributaria en el Perú. *Quipukamayoc*, <https://doi.org/10.15381/quipu.v18i35.6805>

Costa, C. (marzo de 2017). *Centro Interamericano de Administraciones Tributarias*. Obtenido de <https://www.ciat.org/los-principios-de-equidad-capacidad-contributiva-e-igualdad-breve-sintesis-conceptual/>

Estévez, Z., & Rocafuerte, J. (2018). La conciencia tributaria en el proceso de recaudación de impuestos en Santa Elena. *Clío América*, 12 (23), 8. Obtenido de <https://doi.org/10.21676/23897848.2606>

Fernández, A. y Arellano, E. (2018). Fiscalización tributaria y laboral. Perú: *Gaceta Jurídica*

López, B. (2019). *Estimación y propuesta para la disminución de la evasión fiscal de ISR en las personas físicas régimen de arrendamiento en Ensenada, Baja California*. [Tesis de maestría, Universidad Autónoma de Baja California México]. Repositorio Institucional UABC. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12930/697>

Peña, P. (2017). *Factores que intervienen en el incumplimiento de pago del impuesto a la renta de primera categoría en la ciudad de Juanjuí*. [Tesis de Pregrado. Universidad Nacional Agraria de la Selva, Tingo María, Perú] Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.14292/1281>

Robles, C. (2018). *La SUNAT y los procedimientos administrativos tributarios*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.

Rojo, M. (2016). *Procedimiento de recaudación e inspección de los tributos*. (p. 63) Editorial Tutor formación.

Ruiz de Castilla, F. (2018). *Derecho Tributario: temas básicos*. Perú. *Fondo Editorial de la PUCP*

Salassa, R., Moyano, J., & Pucheta, N. (2017). *El derecho tributario como una herramienta jurídica para promover el derecho de acceso a la vivienda en Argentina*. *Revista VIA IURIS*, 23, 0–40. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=273957284003>

Salim, J. (2009, septiembre 04). *Serie Temática tributaria CIAT*. Centro Interamericano de Administraciones Tributarias. Obtenido de https://www.ciat.org/Biblioteca/SerieTematica/Espanol/2009_sept_N4_recaudacion.pdf

Solano, M., Núñez, J., & Caridad, J. (2019). Conventional tourist accommodations versus the expansion of vacational rentals. Origins, causes and consequences. *Revista galega de economía*, 28(1), 57–72. <https://doi.org/10.15304/rge.28.1.6163>

Solorzano, D. (2011, julio 05). La cultura tributaria, un instrumento para combatir la evasión tributaria en el Perú. Obtenido de [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/03959836C65E2E5805257C120081DB15/\\$FILE/cultura_tributaria_dulio_solorzano.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/03959836C65E2E5805257C120081DB15/$FILE/cultura_tributaria_dulio_solorzano.pdf)

Unsihuay, K. (2022). *Evasión del impuesto a la renta de primera categoría y la recaudación tributaria en la municipalidad del Agustino, año 2020*. [Tesis de Maestría. Universidad Nacional Federico Villarreal]. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.13084/6220>

Referencias Electrónicas

Adrianzén, C. (2015, diciembre 23). *Impuestos e informalidad*. El Comercio Perú. Recuperado a partir de <https://elcomercio.pe/opinion/mirada-de-fondo/impuestos-e-informalidad-carlos-adrianzen-255810-noticia/>

Arancibia, M. (2008). Código tributario comentado y concordado. Lima: *Instituto Pacífico*.

Bravo, J. (2006). Sistema tributario peruano: Situación actual y perspectivas. *Derecho & Sociedad*, (27), 86-88. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17163>

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda-DECRETO SUPREMO-N° 017-2015-VIVIENDA. (s/f). Elperuano.pe. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-del-decreto-legisl-decreto-supremo-n-017-2015-vivienda-1307066-1/>

Enciso, M. (2023, febrero 28). ASEI: Sector inmobiliario creció 4% en 2022. *El Comercio Perú*. <https://elcomercio.pe/economia/asei-sector-inmobiliario-crecio-4-en-2022-noticia/>

La SUNAT. (2022). Renta de primera categoría. <https://renta.sunat.gob.pe/personas/renta-de-primera-categoria>

López, P. (2022, marzo 17). Hacia un mejor acceso a la vivienda en América Latina y el Caribe. CAF Banco de América Latina y el Caribe. <https://www.caf.com/es/conocimiento/visiones/2022/03/hacia-un-mejor-acceso-a-la-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe/>

Mena, F. (2018, enero 30). *El sistema tributario del Perú y las dificultades que hacen lento su desarrollo*. Gestión. <https://gestion.pe/economia/dificultades-enfrenta-sistema-tributario-peru-226012-noticia/?ref=gesr>

Recaudación tributaria llegó a S/ 157, 768 millones. en 2022. (s/f). Elperuano.pe. <https://elperuano.pe/noticia/201424-recaudacion-tributaria-llego-a-s-157-768-mlns-en-2022>

Rojas, P. (2023, enero 2). *Alquiler de casas de campo para el 2023: precios, características y zonas más demandadas*. Gestión. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/alquiler-de-casas-de-campo-para-el-2023-precios-caracteristicas-y-zonas-mas-demandadas-mercado-inmobiliario-noticia/>

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: “La informalidad de alquiler de inmuebles y la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco, año 2022”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><u>1.Problema general</u></p> <p>¿De qué manera influye la informalidad de alquiler de inmuebles y la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco?</p> <p>2.Problemas específicos</p> <p>a. ¿Qué relación existe entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco?</p> <p>b. ¿Cómo la expansión de alquileres influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco?</p> <p>c. ¿De qué manera el procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco?</p>	<p><u>1.Objetivo general</u></p> <p>Determinar si la informalidad de alquiler de inmuebles influye en la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco</p> <p>2.Objetivos específicos</p> <p>a. Determinar si existe relación entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco</p> <p>b. Analizar si existe relación entre la expansión de alquiler y la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco</p> <p>c. Identificar si existe relación entre el procedimiento de fiscalización y a cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco</p>	<p><u>1.Hipótesis general</u></p> <p>La informalidad de alquiler de inmuebles se relaciona con la recaudación tributaria en el distrito de Santiago de Surco</p> <p>2.Hipótesis específicas</p> <p>a. Existe relación entre el acceso a la vivienda y el sistema tributario en el distrito de Santiago de Surco</p> <p>b. La expansión de alquileres influye en la evasión tributaria en el distrito de Santiago de Surco</p> <p>c. El procedimiento de fiscalización incide en la cultura tributaria en el distrito de Santiago de Surco</p>	<p>Variable Independiente X: Informalidad de alquiler de inmuebles <u>Indicadores</u> X1: Acceso a la vivienda X2: Expansión de alquileres X3: Procedimiento de fiscalización</p> <p>Variable Dependiente Y: Recaudación tributaria <u>Indicadores</u> Y1: Sistema tributario Y2: Evasión tributaria Y3: Cultura tributaria</p>	<p>Tipo de estudio: Aplicada Diseño de investigación: No experimental Descriptivo – Correlacional Estrategias de contrastación de hipótesis: Distribución de Chi cuadrado Población Está delimitada por 2634 arrendadores Muestra: Según muestreo aleatorio simple, se determinó en 66 arrendadores Técnicas de recolección de datos: Encuesta Instrumento de investigación: Cuestionario</p>

Anexo 2: Encuesta - Cuestionario

ENCUESTA

La presente encuesta tiene por finalidad recolectar información de significativa importancia relacionado con el tema de Investigación **"LA INFORMALIDAD DE ALQUILER DE INMUEBLES Y LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA EN SANTIAGO DE SURCO, 2022"**.

Es por ello, que se le solicita responda las preguntas que a continuación se presentan, marcando con un aspa (x) en la alternativa que considere conveniente. Esta encuesta es de forma anónima, se agradece su participación.

Variable independiente (x): Informalidad de alquiler de inmuebles

X1. Acceso a la vivienda

X1.1. Evolución del precio de alquiler

1. ¿Considera usted que la evolución del precio de alquiler ocasiona que los ciudadanos no accedan a alquileres razonables?
 - a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) En desacuerdo
 - e) Totalmente desacuerdo

X1.2. Índice del precio al consumidor

2. ¿Usted cree que la variación del precio en los bienes y servicios que consume un hogar (IPC) influye en el costo de alquiler de inmuebles?
- a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) En desacuerdo
 - e) Totalmente desacuerdo

X2. Expansión de alquileres

X2.1. Perfil de arrendadores

3. ¿Cree usted que el perfil del arrendador es un factor principal para la demanda de un inmueble?
- a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) En desacuerdo
 - e) Totalmente desacuerdo

X2.2. Contrato de alquiler

4. ¿Cree usted que el contrato de alquiler es de importancia para ambas partes?
- a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo

- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente desacuerdo

X3. Procedimiento de fiscalización

X3.1. La Administración Tributaria

5. ¿Está de acuerdo con que la Administración Tributaria fiscalice periódicamente a los contribuyentes que generan ingresos por alquilar un inmueble?
- a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) En desacuerdo
 - e) Totalmente desacuerdo

X3.2. Control del cumplimiento tributario

6. ¿Considera usted que existe un adecuado control del cumplimiento tributario por el alquiler de inmuebles?
- a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) En desacuerdo
 - e) Totalmente desacuerdo

7. ¿Considera usted que la informalidad de alquiler de inmuebles es perceptible para las autoridades?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente desacuerdo

Variable dependiente (y): Recaudación tributaria

Y1. Sistema tributario

Y1.1. Capacidad contributiva

8. ¿Considera usted que los contribuyentes deben tener capacidad contributiva para cumplir con sus obligaciones tributarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente desacuerdo

Y1.2. Obligaciones tributarias

9. ¿El arrendador debe conocer sobre las obligaciones tributarias que genera el alquiler de inmuebles?
- a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) En desacuerdo
 - e) Totalmente desacuerdo

Y2. Evasión tributaria

Y2.1 Falta de conciencia tributaria

10. ¿Cree usted que la evasión de tributos se da por la falta de conciencia tributaria?
- a) Totalmente de acuerdo
 - b) De acuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) En desacuerdo
 - e) Totalmente desacuerdo

Y2.2. Ineficiencia de la Administración Tributaria

11. ¿Considera usted que la ineficiencia de la Administración en los controles tributarios ocasiona que los contribuyentes evadan los tributos?
- a) Totalmente de acuerdo

- b) De acuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente desacuerdo

Y3. Cultura tributaria

Y3.1. Desconocimiento del Código Tributario

12. ¿Considera usted que el desconocimiento de las normas del Código Tributario incrementa la informalidad en el alquiler de inmuebles?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente desacuerdo

Y3.2. Educación cívico - tributaria

13. ¿Considera usted que el gobierno debería enfatizar en la educación cívico-tributaria para incrementar la cultura tributaria en el país?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) En desacuerdo

e) Totalmente desacuerdo

14. ¿Cree usted que la recaudación tributaria incrementa cuando el Estado usa correctamente los bienes y recursos a favor de la población?

a) Totalmente de acuerdo

b) De acuerdo

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo

d) En desacuerdo

e) Totalmente desacuerdo