

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
UNIDAD DE POSGRADO

**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA POR
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SU INCIDENCIA
EN LA RECAUDACIÓN FISCAL DE LAS EMPRESAS
DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA REGIÓN LIMA,
PERIODOS 2022 - 2023**

PRESENTADO POR
DEISY EVELYN SIVIPAUCAR ANCCO

ASESOR
DR. CIRO RIQUELME MEDINA VELARDE

TESIS
PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE
MAESTRA EN CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS CON MENCIÓN EN
TRIBUTACIÓN FISCAL Y EMPRESARIAL

LIMA, PERÚ
2024



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
UNIDAD DE POSGRADO**

**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA POR ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN FISCAL DE LAS
EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA REGIÓN LIMA, PERIODOS
2022 - 2023**

**PARA OPTAR
EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRA EN CIENCIAS CONTABLES Y
FINANCIERAS CON MENCIÓN EN TRIBUTACIÓN FISCAL Y EMPRESARIAL**

**PRESENTADO POR
DEISY EVELYN SIVIPAUCAR ANCCO**

**ASESOR
DR. CIRO RIQUELME MEDINA VELARDE**

**LIMA- PERU
2024**

TÍTULO

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN FISCAL DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA REGIÓN LIMA, PERIODOS 2022 - 2023

ASESORES Y MIEMBROS DEL JURADO

ASESOR TEMÁTICO:

Dr. CIRO RIQUELME MEDINA VELARDE

MIEMBROS DEL JURADO

PRESIDENTE:

Dr. CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA

MIEMBRO:

Dra. LUZ MARIA GALINDO URIBE

SECRETARIO:

Dr. JOSÉ ANTONIO PAREDES SOLDEVILLA

DEDICATORIA

A Dios por permitirme disfrutar de su creación en cada experiencia vivida.

A mis padres por todo su esfuerzo en brindarme lo mejor de sus vidas.

A mis hermanas por apoyarme y siempre confiar en mí.

AGRADECIMIENTO

A los profesores de la Universidad por sus conocimientos y consejos impartidos.

A mis asesores por su incondicional apoyo para la culminación de mi investigación.

NOMBRE DEL TRABAJO

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN

AUTOR

DEISY EVELYN SIVIPAUCAR ANCCO

RECuento de palabras

25919 Words

RECuento de caracteres

144947 Characters

RECuento de páginas

158 Pages

Tamaño del archivo

4.2MB

Fecha de entrega

May 31, 2024 3:04 PM GMT-5

Fecha del informe

May 31, 2024 3:06 PM GMT-5

● **17% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 15% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 13% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● **Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Bloques de texto excluidos manualmente
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

ÍNDICE DE CONTENIDO	pág.
TÍTULO	ii
ASESORES Y MIEMBROS DEL JURADO	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE TABLAS.....	ix
ÍNDICE DE FIGURAS	xi
RESUMEN	xiii
ABSTRACT.....	xiv
INTRODUCCIÓN	xv
CAPITULO I PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
1.1 Descripción de la realidad problemática	1
1.1.1 Delimitación de la investigación	4
1.2 Formulación del problema	5
1.2.1 Problema principal.....	5
1.2.2 Problemas específicos	5
1.3 Objetivos de la Investigación	6
1.3.1 Objetivo general	6
1.3.2 Objetivos específicos.....	6
1.4 Justificación e importancia.....	6
1.4.1 Justificación	6
1.4.2 Importancia.....	7
1.5 Viabilidad	8
1.6 Limitaciones.....	8
CAPITULO II MARCO TEÓRICO	9
2.1 Antecedentes de la investigación	9
2.1.1 Antecedentes nacionales	9
2.1.2 Antecedentes Extranjeros	13
2.2 Bases teóricas	18
2.2.1 La Determinación del Impuesto a la Renta de Arrendamiento de inmuebles	18
2.2.2 Recaudación Fiscal en el Sector Inmobiliario	38
2.3 Definición de términos	56
2.3.1 Impuesto a la Renta (variable independiente)	56
2.3.2 Recaudación Fiscal (variable dependiente).....	59

CAPITULO III FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	63
3.1 Hipótesis general	63
3.2 Hipótesis específicas	63
3.3 Operacionalización de variables	64
3.3.1 Variable Independiente.....	64
3.3.2 Variable dependiente.....	65
CAPITULO IV METODOLOGÍA.....	66
4.1 Diseño metodológico	66
4.1.1 Tipo de diseño	66
4.1.2 Tipo de investigación.....	66
4.1.3 Nivel de investigación.....	66
4.1.4 Procedimientos que se siguen para obtener la información necesaria y procesarla	67
4.2 Población y muestra	67
4.3 Técnicas de recolección de datos.....	68
4.3.1 Descripción de métodos, técnicas e instrumentos.....	68
4.3.2 Procedimientos de comprobación de la validez y confiabilidad de los instrumentos	68
4.4 Técnicas para el procesamiento de la información.....	69
4.5 Aspectos éticos.....	69
CAPITULO V RESULTADOS	71
5.1 Presentación.....	71
5.2 Análisis e interpretación de los resultados.....	71
5.3 Nivel de validación o confianza	100
5.4 Contrastación de hipótesis	103
CAPÍTULO VI DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	151
6.1 Discusión	151
6.2 Conclusiones	152
6.3 Recomendaciones.....	153
FUENTES DE INFORMACIÓN	156
REFERENCIAS.....	156
ANEXOS	160
ANEXO N° 01: Matriz de Consistencia	161
ANEXO N° 02: Encuesta.....	162
ANEXO N° 03: Opinión de Expertos	166

ÍNDICE DE TABLAS

	pág.
Tabla 1 <i>Ingresos de tributos en la región Lima: 2019-2023 en Soles</i>	3
Tabla 2 <i>Ingresos anuales recaudados por alquileres por tipo de renta</i>	1
Tabla 3 <i>Principales distritos según Short Term Rentales (2020-2021)</i>	2
Tabla 4 <i>Recaudación de rentas en el virreinato año 1631</i>	40
Tabla 5 <i>Recaudación por alquileres y por régimen</i>	51
Tabla 6 <i>Variable independiente (X): Impuesto a la Renta</i>	64
Tabla 7 <i>Variable dependiente (Y): Recaudación fiscal</i>	65
Tabla 8 <i>Instrumento de validación</i>	69
Tabla 9 <i>Ingresos por arrendamiento de alquileres</i>	71
Tabla 10 <i>Las Mejoras por el inquilino y no reembolsables</i>	74
Tabla 11 <i>Régimen tributario - pago del impuesto a la renta</i>	76
Tabla 12 <i>Renta ficta mínimo pago de impuesto a la renta</i>	78
Tabla 13 <i>Pagos a cuenta del impuesto a la renta</i>	80
Tabla 14 <i>Tasa del impuesto a la renta</i>	82
Tabla 15 <i>Declaración jurada del impuesto a la renta</i>	84
Tabla 16 <i>Cumplimiento de la obligación tributaria</i>	86
Tabla 17 <i>Omisión de las declaraciones de pago</i>	88
Tabla 18 <i>Nivel de ingresos tributarios</i>	90
Tabla 19 <i>La fiscalización tributaria y su cumplimiento</i>	92
Tabla 20 <i>Control presupuestario del estado</i>	94
Tabla 21 <i>Presión tributaria y la cultura tributaria</i>	96
Tabla 22 <i>Recaudación fiscal</i>	98

Tabla 23	<i>Escala de interpretación del coeficiente de confiabilidad</i>	100
Tabla 24	<i>Resumen de procesamiento de casos</i>	101
Tabla 25	<i>Resumen de procesamiento de todas las variables</i>	102
Tabla 26	<i>Los ingresos por arrendamiento – cumplimiento de la obligación tributari</i>	103
Tabla 27	<i>Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 1</i>	144
Tabla 28	<i>Las mejoras por el inquilino y no reembolsable -La omisión de la declaración de pago</i>	144
Tabla 29	<i>Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 2</i>	145
Tabla 30	<i>El régimen tributario, establece la cantidad de pago de impuesto a la renta</i>	144
Tabla 31	<i>Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 3</i>	145
Tabla 32	<i>La fiscalización tributaria – cumplimiento de la empresa</i>	146
Tabla 33	<i>Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 4</i>	147
Tabla 34	<i>Los pagos a cuenta del impuesto a la renta y el control presupuestario</i>	144
Tabla 35	<i>Pruebas de chi-cuadrado- hipótesis 5</i>	145
Tabla 36	<i>La presión tributaria, debe existir por conocimiento y cultura de la empresa</i>	146
Tabla 37	<i>Prueba de chi-cuadrado- hipótesis 6</i>	147
Tabla 38	<i>El impuesto de la renta y la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la región Lima, periodo 2022 – 2023</i>	149
Tabla 39	<i>Prueba de chi-cuadrado- hipótesis 7</i>	149

ÍNDICE DE FIGURAS

pág.

Figura 1 <i>Ingresos tributarios del gobierno central 2018-2023</i>	4
Figura 2 <i>Niveles de reciprocidad y redistribución en el Tahuantinsuyo</i>	20
Figura 3 <i>Etapas de la tributación 1991- 2000</i>	23
Figura 4 <i>Clasificación De Impuestos Inmobiliarios</i>	28
Figura 5 <i>Categorías de Rentas De 1ra. Categoría</i>	33
Figura 6 <i>Distribución del tributo indígena</i>	40
Figura 7 <i>La recaudación tributaria como porcentaje del PIB a lo largo del tiempo 2021</i>	55
Figura 8 <i>Ingresos por arrendamiento de alquileres</i>	73
Figura 9 <i>Las Mejoras por el inquilino y no reembolsable</i>	75
Figura 10 <i>Régimen tributario - pago del impuesto a la renta</i>	77
Figura 11 <i>Renta ficta mínimo pago de impuesto a la renta</i>	79
Figura 12 <i>Pagos a cuenta del impuesto a la renta</i>	81
Figura 13 <i>Tasa del impuesto a la renta</i>	83
Figura 14 <i>Declaración jurada del impuesto a la renta</i>	85
Figura 15 <i>Cumplimiento de la obligación tributaria</i>	87
Figura 16 <i>Omisión de las declaraciones de pago</i>	89
Figura 17 <i>Nivel de ingresos tributarios</i>	91
Figura 18 <i>La fiscalización tributaria y su cumplimiento</i>	93
Figura 19 <i>Control presupuestario del estado</i>	95
Figura 20 <i>Presión tributaria y la cultura tributaria</i>	97
Figura 21 <i>Recaudación fiscal</i>	99
Figura 22 <i>Los ingresos por arrendamiento – cumplimiento de la obligación tributaria</i>	144
Figura 23 <i>Las mejoras por el inquilino -La omisión de la declaración de pago.</i>	145
Figura 24 <i>La omisión de la declaración del impuesto a la renta, perjudica al estado</i>	145
Figura 25 <i>La fiscalización tributaria – cumplimiento de la empresa</i>	147
Figura 26 <i>Los pagos a cuenta del impuesto a la renta y el control presupuestario</i>	145

Figura 27 <i>La presión tributaria, debe existir por conocimiento y cultura de la empresa</i>	147
Figura 28 <i>El impuesto de la renta por el arrendamiento de inmuebles incide favorablemente en la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la región Lima, periodo 2022 – 2023.....</i>	150

RESUMEN

En la presente tesis trata un tema de interés tributario, de como las empresas del sector inmobiliario, no cumplieron en pagar el Impuesto a la Renta en los años 2022 y 2023 respectivamente, es decir, durante la pandemia, se vieron obligados a disminuir sus ingresos y a no declararlos, perjudicando la recaudación fiscal del estado, afectando el presupuesto General de la República del Perú.

El trabajo de investigación realizada es aplicado, de nivel descriptivo - explicativo y diseño no experimental, con el único propósito de demostrar como las variables están relacionadas, considerando el instrumento la encuesta en la cual se desarrollan preguntas que afianzan la hipótesis planteada, cuya muestra fue tomada por una población de personas especialistas en el ámbito tributario.

Asimismo, el interés de la tesis, el objetivo principal es demostrar si, la Determinación del Impuesto a la Renta por arrendamiento de inmuebles incide en la Recaudación fiscal de las empresas del sector Inmobiliario en la Región de Lima, periodos 2022 – 2023.

En conclusión, los resultados obtenidos por la recolección de datos durante la investigación indican que debería haber mayor control por parte la Administración tributaria - SUNAT, y otros organismos del estado y así tener una economía estable en el país.

Palabras claves: Impuesto a la Renta, Recaudación fiscal, Sector inmobiliario

ABSTRACT

The present thesis is about a tax interest topic, about how companies from the Real Estate Industry failed to pay the income tax during the years 2022 and 2023 respectively, it means, during pandemic, they were pressured to reduce their incomes and not to report them, damaging the State Fiscal Collection, affecting the general budget of the Republic of Peru.

The research work previously done, of descriptive-explicatory level and non-experimental design, is applied with the single purpose to prove how variables are related, having the survey as a tool where some questions are made in order to enhance the hypothesis presented, whose sample was taken by a group of experts in the tax area.

Likewise, the main goal of the thesis is to prove if determining the Tax Income for Real Leasing State affects the Fiscal Collection of companies in the Real Estate Industry in Lima during the years 2022 – 2023.

In conclusion, the results obtained in the data collecting during the research suggest that there should be more control from the National Superintendency of Tax Administration (SUNAT), and other state organizations so that it may be possible to have a stable economy in the country.

Key words: Tax Income, Fiscal Collection, Real Estate Industry

INTRODUCCIÓN

El propósito final de esta investigación es entender el impacto en la Determinación del Impuesto a la Renta por arrendamientos de inmuebles y su incidencia en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima. Se aspira a analizar de manera imparcial la conexión entre estas dos variables en el marco del proceso dividido en seis capítulos, las directrices establecidas en el Manual de Investigación de la Escuela de Posgrado de la Universidad San Martín de Porres.

Es así que, en el ámbito de los antecedentes, se puede resaltar a nivel nacional a Corazao (2022), sostiene que la informalidad conduce a la evasión fiscal, constituyendo una práctica ilícita que perjudica la recaudación fiscal, por otro lado a nivel internacional - Chile, en su investigación Poblete (2020), sostiene que una de las constantes necesidades de las administraciones tributarias es su capacidad de contar con la información de los contribuyentes, responde a una necesidad a nivel mundial de ir adaptándose a nuevas tecnologías, como es el caso del Pero, con el Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE).

El capítulo I, El Planteamiento del Problema aborda la exposición de la realidad problemática, se plantean la formulación de los problemas, los objetivos, la justificación, la importancia, las limitaciones y la viabilidad del estudio.

El capítulo II, el componente del Marco Teórico incluye los antecedentes del estudio, elementos históricos, legales y marco conceptual, donde se detalla los fundamentos teóricos que respaldan la investigación y se suministran el glosario de términos básicos de la investigación.

El capítulo III, La sección de Hipótesis y Variables engloba la formulación tanto de la hipótesis general como de las hipótesis específicas además de abordar la operacionalización de las variables, con sus indicadores e índices que sustentan dicha investigación.

El capítulo IV, Se expone el diseño metodológico, abordando aspectos clave como la definición de la población y muestra, las técnicas empleadas, la validación de expertos y los procedimientos para el procesamiento de la información. Además, se destacan los aspectos éticos inherentes al desarrollo del estudio.

El capítulo V, la sección de Resultados y su interpretación exhibe el esfuerzo de campo mediante las encuestas realizadas, explicando en detalle el análisis y la interpretación, así como la valoración de las hipótesis planteadas

El capítulo VI, la parte de Discusión, Conclusiones y Recomendaciones se enfoca en la evaluación de los resultados logrados, y en la exposición de las propuestas sugeridas. Además, incluye la mención de las fuentes de información y los anexos respectivos

CAPITULO I

PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción de la realidad problemática

La problemática inmobiliaria en la determinación del impuesto a la renta en el Perú presenta una serie de desafíos y consideraciones que afectan tanto a los actores del sector inmobiliario como al gobierno, como la imposición de impuesto a la renta en el ámbito inmobiliario genera una carga fiscal significativa para los propietarios y empresas del sector, el impacto del impuesto a la renta afecta la disponibilidad de viviendas asequibles, la relación entre la normativa inmobiliaria y la tributación no son cuidadosamente gestionada para evitar distorsiones en el mercado.

Por otro lado, la política tributaria también influye en la atracción de inversión extranjera en el sector inmobiliario, pero con el ruido político de estos últimos años no favorece ni incentiva la participación de inversionistas extranjeros, contribuyendo a un estancamiento del mercado, la planificación y ejecución de proyectos urbanos

sostenibles muy poco son considerados en el contexto del impuesto a la renta, esto implica políticas fiscales desintegradas que no fomentan prácticas responsables desde el punto de vista social y ambiental, por ende la problemática de la determinación del impuesto a la renta frente al sector inmobiliario en el Perú, especialmente en la región de Lima, abarca diversos aspectos que afectan tanto a los actores del sector como al gobierno.

La carga impositiva en el sector inmobiliario, representada por la tasa y estructura del impuesto a la renta, supone un peso considerable para propietarios y empresas, la complejidad normativa genera confusiones y desalienta la formalización, propiciando la evasión fiscal y afectando la equidad del sistema, exacerbado por la incertidumbre normativa causada por cambios frecuentes en la legislación tributaria.

En ese sentido, es evidente que muchas empresas no cumplen con la obligación de declarar la totalidad de sus ingresos derivados de arrendamientos, lo que resulta en una disminución en la recaudación de impuestos. Aquellas personas naturales y/o jurídicas que son propietarias de inmuebles y los utilizan para generar ingresos están sujetas a la determinación del impuesto a la renta. Sin embargo, muchos de ellos desconocen las responsabilidades que implica el alquiler de propiedades, y algunos, de manera consciente, eluden el pago de impuestos.

Tabla 1*Ingresos de tributos en la región Lima: 2019-2023 en Soles*

Tipo de Impuesto	2019	2020	2021	2022	2023
Impuesto a la Renta	36,822,550	32,136,896	45,119,240	56,010,868	51,530,513
Primera Categoría	416,632	343,233	420,936	455,923	490,589
Segunda Categoría	2,104,366	1,553,355	3,366,819	3,060,094	2,770,135
Tercera Categoría	14,910,242	11,636,340	19,344,419	24,657,347	23,559,740
Cuarta Categoría	840,579	829,560	1,066,247	1,102,127	1,057,604
Quinta Categoría	8,234,833	7,671,570	8,399,192	9,580,350	9,776,874
No domiciliados	3,889,728	5,417,320	4,162,736	4,295,545	4,642,230
Regularización	5,369,560	3,830,782	7,053,938	11,319,543	7,730,453
Régimen Especial	160,950	118,994	175,348	199,555	196,693
Régimen Mype					
Tributari	787,251	641,036	1,014,249	1,228,998	1,227,473
Otras Rentas 2/	108,409	94,706	115,355	111,386	78,721

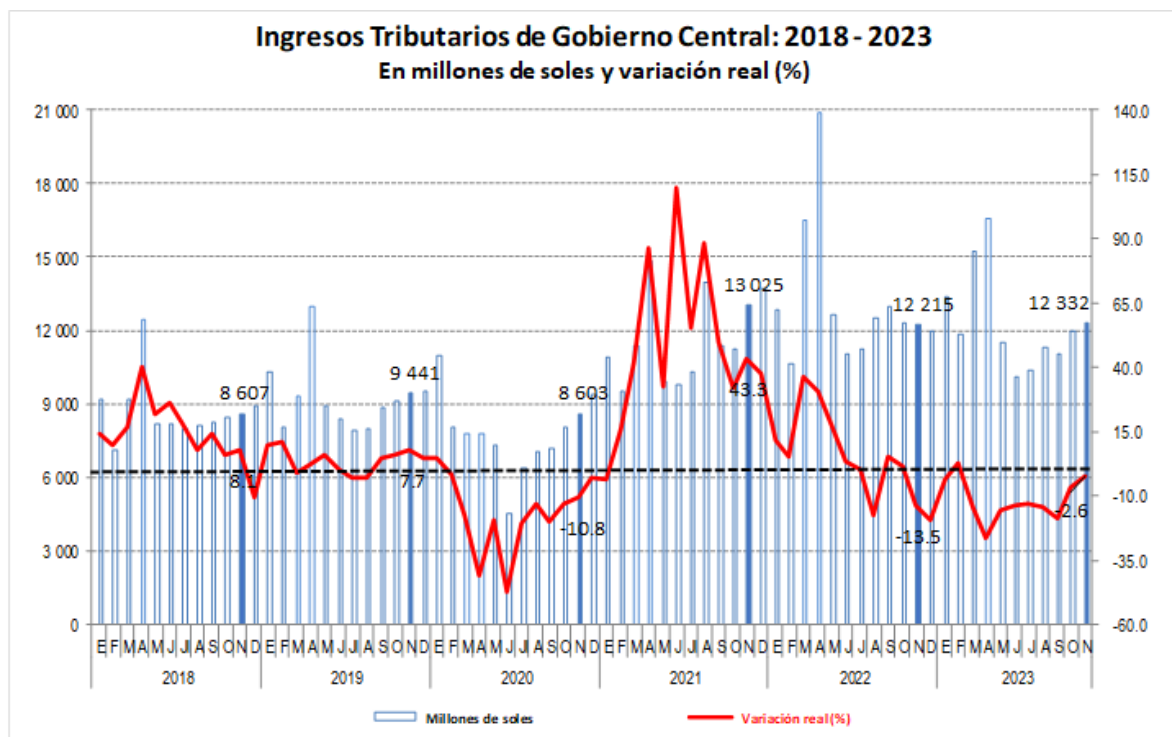
Nota. Adaptado de Nota Tributaria – Ingresos Recaudados, por SUNAT,

<https://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/ingresos-recaudados.html>

Como se puede apreciar en la recaudación del impuesto a la renta en la Región Lima en el año 2019 al 2020, se dio una disminución sustantiva como consecuencia del covid -19, que afectó seriamente las actividades económicas, para luego ir recuperándose en 2021 y 2022 y teniendo una caída drástica en periodo 2023, asociado a los grandes problemas políticos internos, que deja un panorama de incertidumbre en las inversiones y por ende baja la recaudación del fisco.

Figura 1

Ingresos tributarios del gobierno central 2018-2023



Nota. Adaptado de Nota Tributaria – Ingresos Recaudados, por SUNAT, <https://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/ingresos-recaudados.html>

En la Figura 1 se ve que los ingresos tributarios del Gobierno Central en noviembre de 2023 reflejan una disminución del 2,6% en términos reales con respecto al mismo mes del año anterior. Esta reducción se atribuye principalmente a varios factores, siendo destacados el menor nivel de actividad económica, evidenciado por las menores importaciones. Además, la disminución en los pagos de Impuesto a la Renta empresarial, facilitada por coeficientes de pago reducidos y la aplicación de saldos a favor, también contribuyó a esta disminución.

En esa lógica, parafraseando a SUNAT (s.f.) y analizando las variaciones de de la determinación en la recaudación del Impuesto a la Renta en noviembre

experimentó un crecimiento del 2,7%. Este aumento se atribuye principalmente a incrementos significativos en las Rentas de Segunda Categoría (88,7%), las Rentas de No Domiciliados (48,6%), las Rentas de la Primera Categoría (4,9%), y las Rentas de Quinta Categoría (3,9%). En contraste, se observaron reducciones en los pagos relacionados con Regularización (-33,9%), las Otras Rentas (-16,5%), el Régimen MYPE Tributario (-9,7%), los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta de tercera categoría (-8,1%), el Régimen Especial de Renta (-6,1%), y las Rentas de Cuarta Categoría (-3,6%).

Otro factor importante y que muy poco se comenta por faltan de estadísticas es cuando las empresas ceden sus activos o inmuebles a los trabajadores para vivienda sin declararlos es altamente perjudicial para la recaudación estatal. Al no declarar estos beneficios, las empresas evaden impuestos y contribuciones sociales, lo que impacta negativamente en la capacidad del Estado para financiar servicios públicos y programas sociales. Esto puede resultar en una disminución en la calidad de la educación, la salud y otros servicios básicos que son fundamentales.

Así mismo, la Ley del Impuesto a la Renta establece un porcentaje fijo sobre el valor de los bienes cedidos a título gratuito, como predios o bienes muebles e inmuebles, para calcular la renta imponible. La falta de cálculo y declaración de esta renta ficta por parte de los propietarios constituye evasión fiscal, afectando la recaudación estatal. Esta determinación de la renta opera como una presunción legal de ingresos derivados de la cesión de bienes, incluso sin flujo de dinero real, lo que implica que, aunque no haya ingresos efectivos, el Estado considera un beneficio económico para el propietario y exige tributar en base a esa presunción.

Así mismo, se establece una disposición importante en relación con las mejoras realizadas en los bienes por parte del arrendatario o subarrendatario. Estas mejoras, que representan un beneficio para el propietario del bien, deben ser consideradas como renta gravable en el momento en que el bien es devuelto y al valor determinado para el pago de tributos municipales. Sin embargo, es preocupante observar que muchos propietarios no regularizan las propiedades con las mejoras realizadas, lo que tiene consecuencias directas en la recaudación del impuesto a la renta.

Por lo tanto, la falta de actualización del autoevaluó de las propiedades representa un problema significativo que afecta tanto la recaudación municipal como el desarrollo urbano en general. Al no tener datos actualizados y precisos sobre el valor real de las propiedades, los municipios enfrentan dificultades para la determinar y calcular los impuestos correctamente, lo que resulta en una pérdida de ingresos que pueden destinarse a mejorar los servicios públicos y la infraestructura local. Esta práctica no solo afecta la capacidad del gobierno local para financiar proyectos importantes, sino que también puede generar un efecto dominó negativo en el mantenimiento y desarrollo de los espacios públicos destinados al disfrute de la población.

Así mismo, un tema de gran impacto surge en los contratos de arrendamiento cuando se estipula que el inquilino será responsable de sufragar los gastos de mantenimiento, arbitrios municipales, servicios de agua, luz, entre otros. Sin embargo, el arrendador no los incluye como parte del canon de arrendamiento, evadiendo así el pago de los impuestos correspondientes. Esta situación crea un vacío en el control por parte de la administración tributaria.

Además, surge un tema de gran relevancia en los contratos de arrendamiento, tal como se detalla en la Tabla 2, donde se analiza la recaudación por tipo de renta entre los años 2020 y 2023. Estos datos respaldan de manera directa la problemática recaudatoria y también ilustran la posible pérdida de ingresos que podría experimentarse si la SUNAT implementara una estrategia para ampliar la base tributaria en el Perú.

Tabla 2

Ingresos anuales recaudados por alquileres por tipo de renta

Tributo	Descripción CIU+G30C1C2:G27	2020	2021	2022	2023
PRIMERA CATEGORÍA	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION	18,498,650	22,291,394	24,109,574	25,604,130
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	202,177,972	240,114,420	273,036,425	297,634,362
	ALQUILER DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS N.C.P.	1,222,079	1,370,155	1,567,571	1,661,493
	ALQUILER DE EQUIPO DE CONSTRUCCION O DEMOLICION DOTADO DE OPERARIOS	310,344	409,421	413,304	399,485
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA ACUATICA	11,476	22,006	6,640	3,602
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA AEREA	2,665	1,200	1,200	1,200
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA TERRESTRE	2,732,842	3,424,180	4,108,336	4,481,680
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO AGROPECUARIO	20,629	11,571	14,160	9,796
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION E INGENIERIA CIVIL	154,792	201,752	195,335	201,357
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE OFICINA (INCLUSO COMPUTADORAS)	34,449	52,064	125,379	134,559
RÉGIMEN ESPECIAL	ALQUILER DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.	1,376,869	2,098,008	2,355,695	2,738,219
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION	588,052	440,294	467,928	463,033
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	4,019,546	2,674,180	2,787,888	3,000,957
	ALQUILER DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS N.C.P.	209,719	274,042	553,116	801,036
	ALQUILER DE EQUIPO DE CONSTRUCCION O DEMOLICION DOTADO DE OPERARIOS	1,193	432	-	-
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA ACUATICA	948	190	1,631	120
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA TERRESTRE	2,496,787	4,080,058	4,673,769	4,775,236
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO AGROPECUARIO	54,373	48,706	33,553	21,964
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION E INGENIERIA CIVIL	308,344	291,016	184,890	160,392
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE OFICINA (INCLUSO COMPUTADORAS)	8,445	3,223	4,897	2,809
RÉGIMEN MYPE TRIBUTARIO	ALQUILER DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.	2,153,642	3,887,753	4,393,900	4,762,675
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION	8,596,908	7,672,351	9,350,341	9,664,562
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	24,902,846	23,408,618	30,948,155	31,121,508
	ALQUILER DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS N.C.P.	350,144	211,103	358,377	532,183
	ALQUILER DE EQUIPO DE CONSTRUCCION O DEMOLICION DOTADO DE OPERARIOS	22,109	2,036	242	157
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA ACUATICA	1,874	8,792	6,420	-
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA TERRESTRE	4,617,833	8,694,942	9,570,332	8,675,880
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO AGROPECUARIO	391,988	282,298	273,564	330,198
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION E INGENIERIA CIVIL	1,900,518	1,912,824	2,499,964	1,640,713
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE OFICINA (INCLUSO COMPUTADORAS)	22,727	30,696	31,693	27,640
TERCERA CATEGORÍA	ALQUILER DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.	10,972,085	21,818,313	28,459,639	27,648,396
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION	95,796,570	67,266,816	73,797,654	91,632,985
	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	494,908,528	350,707,162	449,363,909	587,989,627
	ALQUILER DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS N.C.P.	613,655	143,778	272,071	893,288
	ALQUILER DE EQUIPO DE CONSTRUCCION O DEMOLICION DOTADO DE OPERARIOS	85,882	37	-	-
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA ACUATICA	3,116	11,070	-	-
	ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE POR VIA TERRESTRE	4,028,829	10,576,977	14,345,389	32,348,896
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO AGROPECUARIO	589,524	624,452	2,033,838	103,153
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION E INGENIERIA CIVIL	2,883,615	1,357,537	795,674	503,814
	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE OFICINA (INCLUSO COMPUTADORAS)	288,357	280,948	390,293	560,128
ALQUILER DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.	37,890,263	62,811,036	89,688,262	100,111,028	
Total	925,251,187	839,517,851	1,031,221,008	1,240,642,261	

Nota. Extraído de Nota tributaria, por SUNAT, s.f.,

https://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/nota_tributaria/cdro_A22.xlsx

Como se observa en la **Tabla 2**, las estadísticas desglosadas por categoría de ingresos y tipo de alquiler, objeto de estudio en esta investigación, muestran una disminución en la recaudación durante el año 2020 en comparación con periodos posteriores. Sin embargo, entre los años 2021 y 2023, se evidencia una recuperación progresiva en la recaudación

Así mismo, como resultado de la pandemia de COVID-19, se ha visto un aumento significativo en negocios como el alquiler temporal, especialmente en ciudades y zonas turísticas. Sin embargo, debido a que estos contratos se realizan principalmente en línea, la administración tributaria aún no ha implementado un sistema eficaz para controlarlos, lo que resulta en una pérdida de recaudación tributaria.

El objetivo de este estudio es demostrar que el negocio de Alquileres de Corto Plazo (ACP) en Perú continúa en crecimiento. Sin embargo, para aprovechar al máximo este potencial, es necesario profesionalizar y adoptar tecnología para la gestión eficiente del mismo, así como estar al tanto de las obligaciones fiscales relacionadas con el arrendamiento. Los Alquileres de Corto Plazo (ACP) comprenden el alquiler de alojamientos completamente amueblados por períodos que van desde 1 hasta 180 días, sin requerir contratos formales ni avales, y forman parte tanto del sector hotelero como del inmobiliario.

En ese sentido, según el estudio realizado por Wellcome by My Revenue, este modelo de negocio tiene una gran oportunidad de crecimiento para los propietarios y viajeros, ya que los ingresos por STR pueden ser un 25% superiores a un arriendo tradicional, y más de 48% de los nómadas digitales buscan flexibilidad como la que pueden encontrar en los STR. (Revenue, s.f.)

Tabla 3*Principales distritos según Short Term Rentales (2020-2021)*

Distritos	Ocupación	90% atractivo	Tarifa Media	Jul-21			
Miraflores							
Barranco							
San isidro	45% ocupación	45% ocupación	de 150 a 201 soles	4,114, habitaciones	36,500, ventas	3,000, propiedades	
San Borja							
Lince							
Magdalena del Mar							
San Miguel							
Santiago de Surco							
Región Puno							100
Región Iquitos							100
Región Trujillo							130

Nota. Adaptado de Airbnb: crece negocio de Short Term Rental en plataformas de alojamiento en Perú, por TuriWeb, 2021, <https://www.turiweb.pe/airbnb-crece-negocio-de-short-term-rental-en-plataformas-de-alojamiento-en-peru/>

Según se desprende de la **Tabla 3**, el estudio señala que el sector de alquileres temporales en el Perú sigue experimentando un crecimiento constante. Sin embargo, aún no se dispone de información por parte de SUNAT para realizar un cálculo preciso sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales relacionadas con el arrendamiento.

Así mismo, **el cumplimiento de las obligaciones tributarias** se da una falta de precisión o veracidad en las declaraciones tributarias puede resultar en una subestimación de la obligación tributaria por parte de los contribuyentes, esto conduce a una menor recaudación de impuestos para el Estado, lo que afecta

negativamente su capacidad para financiar servicios públicos y proyectos de infraestructura.

Siguiendo la línea en las **omisiones de las declaraciones** de pago de impuestos hay un potencial Incumplimiento de las leyes y regulaciones fiscales por parte de los contribuyentes o entidades, puede resultar en evasión fiscal, elusión de impuestos o prácticas fraudulentas, lo que impacta negativamente en la equidad y transparencia del sistema tributario. Por otro lado, el **nivel de ingresos tributario**, hay una disminución afectando la capacidad del Estado para financiar sus gastos operativos y programas gubernamentales, lo que puede llevar a déficits presupuestarios.

En esa línea, **la fiscalización tributaria**, está limitada por la falta de efectividad en la fiscalización y puede permitir la evasión fiscal y el incumplimiento de las obligaciones fiscales, reduciendo la confianza en el sistema tributario y puede conducir a una mayor evasión fiscal. Así mismo, **a nivel del control** puede llevar a un uso ineficiente de los recursos financieros y conducir en la incapacidad del Estado para cumplir con sus obligaciones financieras, lo que a su vez puede afectar su credibilidad y solvencia financiera.

Por otro lado, la problemática del **control presupuestario** radica en la dificultad para gestionar eficientemente los recursos financieros disponibles, lo que puede resultar en desviaciones significativas entre el presupuesto planificado y el real. Esto puede llevar a una gestión financiera ineficiente, déficits presupuestarios o excesos de gasto. Por otro lado, **la presión tributaria** se refiere a la carga impositiva que recae sobre los propietarios o arrendadores de bienes inmuebles destinados al alquiler, puede ser en forma de impuestos sobre la renta obtenida por

el alquiler, impuestos municipales, como el impuesto predial, o cualquier otro tipo de tributo relacionado con la propiedad y el alquiler de inmueble.

Finalmente, la problemática asociada a estos indicadores incluye la evasión fiscal, la falta de recaudación de impuestos, la ineficacia en la fiscalización tributaria, la gestión ineficiente de los recursos financieros del Estado y la presión fiscal excesiva, lo que dificulta la implementación de políticas fiscales efectivas y el logro de un equilibrio entre la recaudación y el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales.

1.1.1 Delimitación de la investigación

Delimitación espacial

El estudio se lleva a cabo a nivel de empresas del sector inmobiliario en la Región de Lima.

Delimitación temporal

El periodo en el cual se lleva a cabo la investigación corresponde a los años 2022- 2023.

Delimitación social

Las técnicas de recojo de la información en la investigación, se aplica a los accionistas, propietarios y contadores de las empresas del sector inmobiliario.

Delimitación conceptual

a) Impuesto a la renta de arrendamientos de inmuebles

El sistema impositivo que grava la renta ha estado en constante evolución, adaptándose a la globalización, a los cambios del comercio, a los diferentes niveles de desarrollo económico, a las condiciones político-culturales y a los avances tecnológicos con incidencia en el contribuyente y en la

administración, así como a los diferentes modelos de política fiscal. (PINO, 2014, p. 72)

b) Recaudación fiscal del sector inmobiliario

Conjunto de actividades y acciones que realiza el fisco con el objetivo de efectuar el cobro de todas las deudas tributarias de los contribuyentes; y con el monto recaudado el Estado puede redistribuir los recursos, cubrir todos los gastos y necesidades públicas y fomentar el desarrollo económico (CIAT, 2015).

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema principal

¿De qué manera la determinación el Impuesto a la Renta por Arrendamiento de inmuebles incide en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 – 2023?

1.2.2 Problemas específicos

a) ¿En qué medida los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria?

b) ¿De qué manera las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsable por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos?

c) ¿En qué medida el régimen tributario incide en el nivel de ingresos de impuestos?

d) ¿De qué manera la renta ficta incide en la fiscalización tributaria?

e) ¿En qué medida los pagos a cuenta del impuesto a la renta inciden en el control presupuestario?

f) ¿De qué manera la tasa del impuesto a la renta incide en la presión tributaria?

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1 Objetivo general

Establecer si, la Determinación el Impuesto a la Renta por Arrendamiento de inmuebles incide en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 – 2023

1.3.2 Objetivos específicos

a) Determinar si, los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria.

b) Establecer si, las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsable por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos.

c) Determinar si, el régimen tributario incide en el nivel de ingresos de impuestos.

d) Establecer si, la renta ficta incide en la fiscalización tributaria.

e) Determinar si, los pagos a cuenta del impuesto a la renta inciden en el control presupuestario.

f) Establecer si, la tasa del impuesto a la renta incide en la presión tributaria.

1.4 Justificación e importancia

1.4.1 Justificación

Teórica

La justificación es que mejora los conocimientos y conceptos relacionados con el arrendamiento de bienes e inmuebles en el contexto nacional, reconociendo la necesidad de fortalecer esta perspectiva debido a los continuos cambios en las reformas tributarias.

Práctica

Los administradores inmobiliarios deben cumplir de manera adecuada con sus obligaciones tributarias, con el objetivo de reducir o mitigar los riesgos asociados al marco tributario que surge debido a omisiones o evasiones en el pago de impuestos.

Metodológica

Durante el desarrollo de la investigación, se emplea diversos métodos y procedimientos propios de la investigación científica, lo que simplifica la ejecución de esta.

1.4.2 Importancia

La investigación actual ofrece medidas destinadas a mitigar los riesgos asociados con la declaración y pago de impuestos llevados a cabo por las empresas del sector inmobiliario. Se aborda tanto el marco tributario como el cumplimiento de normas y requisitos establecidos por las políticas tributarias, con el fin de prevenir posibles infracciones, sanciones o multas que puedan tener un impacto adverso en la sostenibilidad y operatividad del sector inmobiliario.

1.4.3 Viabilidad

El estudio de investigación tiene la calificación de viable, ya que se logra tener acceso a cierta información privilegiada para su desarrollo, de tal manera que

concluye con la satisfacción en su ejecución y elaboración, al no considerarse como un tema de alta complejidad, sino de intención por parte de los empresarios al estar mejor informados con la realidad tributaria y legal que comprometen directamente a sus empresas.

Además, contamos con la disponibilidad de recursos humanos para llevar a cabo la investigación, así como recursos financieros para solventar los gastos necesarios en términos tanto de personal como de materiales.

1.5 Viabilidad

Este estudio de investigación tiene la calificación de viable, ya que se logra tener acceso a cierta información privilegiada para su desarrollo, de tal manera que concluye con la satisfacción en su ejecución y elaboración, al no considerarse como un tema de alta complejidad, sino de intención por parte de los empresarios al estar mejor informados con la realidad tributaria y legal que comprometen directamente a sus empresas.

1.6 Limitaciones

La presente investigación está limitada por factores relacionados al acceso a referencias bibliográficas de carácter específico (Impuesto a la renta por arrendamiento de inmueble y recaudación fiscal de empresas inmobiliarias).

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

Luego de la búsqueda de los antecedentes del tema del presente trabajo de investigación “La Determinación del Impuesto a la Renta de Arrendamiento de inmuebles y su incidencia en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 - 2023”, en las diversas universidades del país y del extranjero se referencian los trabajos siguientes.

2.1.1 Antecedentes nacionales

Beltrán Sicha Palomino (2020), en su tesis titulada “La NIIF 15 y su Incidencia en el Impuesto a la Renta de las Empresas Inmobiliarias en Lima Metropolitana 2018-2019”, Maestro En Ciencias Contables y Financieras con Mención en Tributación Fiscal y Empresarial, en la Universidad san Martín de Porres, una de sus conclusiones es:

Durante la investigación evaluó el impacto de la transición de la NIC 18 a la NIIF 15 en las empresas del sector inmobiliario, y se encontró que la NIIF 15 impacta en la recaudación tributaria del impuesto a la renta de manera positiva. Y esto se explica en el hecho de que, si bien a valor nominal los impuestos a pagar son iguales, a nivel de valor presente, el impuesto a la renta que se abona al fisco es mayor con la NIIF 15. (p. 104).

Podemos afirmar según la cita, el resultado sugiere una posible mejora en la eficiencia de la recaudación tributaria como resultado de la adopción de la nueva normativa contable, lo cual puede tener implicaciones significativas en la planificación financiera y fiscal de las empresas del sector inmobiliario.

Sandy Gavina Cabrera Jara (2023), en su tesis titulada “Efectos de los Beneficios Tributarios del Sector Agropecuario en la Recaudación Fiscal del Estado Peruano, 2016 - 2018”, para optar el grado de Maestro en Ciencias Contables y Financieras, en la Universidad San Martín de Porres, y parafraseando el resultado: Es conocido que los recursos fiscales se basan en los tributos abonados por los contribuyentes, ya sean individuos con negocios, empresas o entidades legales, En este contexto, las empresas enfrentan ciertas tasas e impuestos específicos que impactan la economía. La falta de recaudación de estos fondos restringe la capacidad del gobierno para realizar inversiones en infraestructuras como carreteras, hospitales y escuelas. Sin embargo, los incentivos fiscales otorgados resultan en la generación de empleo, quienes reciben salarios formales y contribuyen al mantenimiento de la cadena de gastos. Por esta razón, se argumenta a favor de mantener beneficios tributarios para incentivar las actividades económicas.

Como podemos apreciar en la cita, la falta de recaudación limita las capacidades gubernamentales, es así como los incentivos fiscales generan empleo y contribuyen al ciclo económico. Además, se considera como una estrategia efectiva para fomentar actividades económicas y sostener el bienestar general.

Milla Yanet Ramírez Vargas (2019), en su tesis titulada “La Fiscalización Tributaria y su Incidencia en la Recaudación Fiscal por parte de las Empresas Constructoras en Ancash, 2017-2018”, para optar el grado de Maestro en Ciencias Contables y Financieras, en la Universidad san Martín de Porres, concluyendo que:

Los datos recabados en el trabajo de campo y sometidos a la contrastación de hipótesis nos permiten analizar que el proceso de la fiscalización incide en la recaudación de tributos por parte de las empresas (...); porque gracias a la existencia de esta facultad de la SUNAT, el gobierno puede recaudar una cifra mayor del actual a base de un adecuado procedimiento de fiscalización tributaria que permite determinar el importe consignado a pagar; muchas veces los contribuyentes dejan de pagar por distintos motivos; en caso fuera por desconocimiento, normalmente se alinean cuando les fiscaliza la Sunat en base a la normativa tributaria. (p. 124)

Podemos deducir de la cita, que la existencia de la facultad de la SUNAT permite al gobierno obtener mayores ingresos a través de procedimientos adecuados de fiscalización tributaria, que ayudan a determinar con precisión el importe a pagar.

Antonio Corazao Ccanto (2022), en su tesis titulada “La Ausencia de la Cultura Tributaria y su Incidencia en la Recaudación Fiscal de las Mypes Ferreteras en la Región Cusco, Periodo 2017 - 2019”, para optar el grado de Maestro en

Ciencias Contables y Financieras, en la Universidad San Martín de Porres, parafraseando los resultados del autor, en el ámbito tributario de las micro y pequeñas empresas en el Perú, se destaca como un sector crucial en la generación de empleo, pero enfrenta un problema significativo de informalidad fiscal. En este contexto, los responsables de estas empresas no cumplen con sus obligaciones tributarias, lo que tiene un impacto directo en la recaudación, afectando el desarrollo del país. La informalidad conduce a la evasión fiscal, constituyendo una práctica ilícita que perjudica la recaudación fiscal. Los perpetradores de estas acciones suelen ser gerentes, administradores y/o contadores, evidenciando una cultura tributaria deficiente con las consecuencias ya conocidas.

Como podemos apreciar en la cita, la falta de cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los responsables de empresas en este contexto genera un impacto negativo directo en la recaudación, afectando el desarrollo del país.

Cornejo Espinoza, Shirley Aurora (2017), en su tesis titulada “La evasión tributaria y su impacto en la recaudación fiscal en el Perú, para optar el grado de Maestro en Gestión Pública, en la Universidad César Vallejo, parafraseando lo que sostiene el investigador:

La elusión de impuestos afecta negativamente a la recaudación de impuestos en el Perú. Este es un problema persistente en el país, ya que solo se detecta por los contribuyentes regulares que, a pesar de poseer un número de Registro Único del Contribuyente (RUC), no hacen sus pagos fiscales o dejan de informar con la intención de obtener una ventaja de la administración tributaria. Sin embargo, existe un número de evasores que aún no han sido identificados por la administración

tributaria porque no están registrados en el sistema fiscal. Por lo tanto, se llevan a cabo varias operaciones y acciones para aumentar la tasa de formalización de los contribuyentes informales.

Tal como se desprende de la cita, el problema de la elusión de impuestos tiene un impacto negativo significativo en la recaudación fiscal en el Perú. Es un desafío persistente que afecta al país, ya que solamente es detectado por los contribuyentes regulares que cumplen con sus obligaciones tributarias. Por lo tanto, se requieren esfuerzos adicionales para aumentar la formalización de los contribuyentes informales y mejorar la efectividad en la detección y sanción de la elusión fiscal.

2.1.2 Antecedentes Extranjeros

Ana María Alcalá Paz (2017), en su tesis titulada “La Transparencia Fiscal Internacional y el Impuesto a la Renta en Los Países de la Alianza del Pacífico, 2013 - 2014”, para optar el grado de Doctora en Ciencias Contables y Financieras, en la Universidad san Martín de Porres.

En ese sentido parafraseando los resultados obtenidos, dice, el régimen de transparencia fiscal internacional surge como una inquietud compartida por las administraciones tributarias a nivel mundial, en respuesta a la evasión y elusión fiscal. Su objetivo principal es prevenir la disminución de la base imponible y la salida de ingresos de los países. Su implementación implica un proceso gradual y a largo plazo, con costos estructurales que afectarán a los países miembros. La transparencia fiscal internacional (TFI) representan una estrategia tributaria unilateral adoptada por países con sistemas fiscales avanzados y que principalmente exportan capital.

Según se evidencia en la cita, la transparencia fiscal internacional se manifiesta como una táctica tributaria unilateral implementada principalmente por naciones que disponen de sistemas fiscales avanzados, especialmente aquellas que exhiben una notoria participación en la exportación de capital.

Luz Maribel Vásquez Vásquez (2022), en su tesis titulada “Impuesto al Activo y su Efecto en la Transparencia Tributaria en las Empresas Mayoristas de Abastos de Productos Agrícolas, en las Capitales de los Países Perú, Argentina y Ecuador, Período 2017-2020”, para optar el grado de Doctora en Ciencias Contables y Financieras, en la Universidad san Martín de Porres, concluye diciendo:

Se evaluó que el I a la R incide en la conciencia tributaria en las organizaciones mayoristas de abastos de productos agrícolas, en las capitales de los países de Perú, Argentina y Ecuador, (...), teniendo en cuenta que se expresa una conciencia tributaria poco convincente en los datos obtenidos, por ejemplo, el 18,5% de encuestados indicaron que el impuesto a la renta se atiende siempre, el 48,1% de encuestados indicaron que el impuesto a la renta se atiende casi siempre, el 33,3% de encuestados indicaron que el pago del impuesto a la renta se manifiesta algunas veces.

(p. 106)

Podemos deducir de la cita, que la investigadora analizó la incidencia del impuesto a la renta en la conciencia tributaria de las organizaciones mayoristas de abastos de productos agrícolas en las capitales de Perú, Argentina y Ecuador. Los resultados revelaron una conciencia tributaria poco sólida. Estos hallazgos sugieren la necesidad de mejorar la conciencia tributaria y promover el cumplimiento regular de obligaciones fiscales.

Frank Daniel Quispetito Villadeza (2023), en su tesis titulada “La Transparencia Fiscal Internacional y la Doble Imposición Tributaria en los Países de la Comunidad Andina de Naciones, Periodo 2017 – 2019”, para optar el grado de Doctor en Ciencias Contables y Financieras, en la Universidad San Martín de Porres, concluye diciendo:

El 36% de las empresas encuestadas estiman que las rentas netas obtenidas generan una obligación formal en aquellas entidades controladoras sujetas a un régimen de transparencia fiscal internacional, por lo que se le atribuye la carga tributaria para determinar el impuesto a la renta de las transacciones económicas y financieras entre los países miembros de la CAN. El 90% de las empresas encuestadas evalúan que el incremento del patrimonio justificado da origen a un buen control del régimen de transparencia fiscal internacional, puesto que debe ejecutar un mayor análisis de las rentas obtenidas por parte de la administración tributaria entre los países asociados como Perú, Bolivia, Ecuador y Colombia. (p. 146)

De la cita, podemos afirmar que la responsabilidad de determinar la carga tributaria en las transacciones económicas y financieras entre los países miembros de la CAN considera un control efectivo del régimen de transparencia fiscal internacional, ya que implica un análisis más detenido de las rentas obtenidas por la administración tributaria entre los países asociados como Perú, Bolivia, Ecuador y Colombia.

Patricio Andrés Poblete Cofré (2020), en su tesis titulada “Fiscalización a través de Sistemas Electrónicos” Parte II”, para optar el grado de Magister en Tributación, en la Universidad Economía y Negocios - Chile, concluye diciendo:

Una de las constantes necesidades de las administraciones tributarias es su capacidad de contar con la información de los contribuyentes. La implementación de la fiscalización electrónica en Chile mediante la incorporación del Artículo 60 bis al Código Tributario, responde a una necesidad a nivel mundial de ir adaptándose a nuevas tecnologías. Esto da cuenta a que en un mundo cada vez más globalizado, las organizaciones deben presentar respuestas de manera más rápidas y eficientes a las necesidades de la población. Asimismo, permite optimizar los procesos, reduciendo las horas hombre y aumentando la productividad por la aplicación de sistemas informáticos. (p. 43)

Comentando la cita, la globalización impulsa nuevas metodologías, y procedimientos de fiscalización del ente fiscalizador, situando a Chile a la vanguardia a nivel mundial. En este contexto, en el Perú también se implementó innovadores sistemas, como el Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE), y la creación de la declaración electrónica de Impuesto a la Renta. Este enfoque pionero demuestra la adaptabilidad del país a las tendencias globales en materia tributaria.

María Gómez Montoya Diana & Alexandra Núñez Esteban (2023), en su tesis titulada “Los beneficios tributarios sobre el impuesto de renta por la generación de empleo en MiPymes del sector hotelero del municipio de Armenia, entre los años 2019 y 2021”, para optar el grado de Magister en Tributación en la Universidad de Manizales - Colombia, parafraseando sus hallazgos:

Es crucial resaltar la importancia de la fiscalización tributaria, ya que incentiva a los contribuyentes a ordenar sus actividades económicas y a cumplir con lo

establecido en la ley tributaria. Sin embargo, en muchas ocasiones, la carga administrativa y operativa de las empresas dificulta que puedan mantenerse al tanto de revisar y dar forma al procedimiento para la correcta utilización de los beneficios fiscales. Por ende, es fundamental que tanto los contadores como los administradores reciban una formación que enfatice la responsabilidad social, dado que estos incentivos desempeñan un doble papel: tienen un impacto social significativo y deben ser percibidos como tales por las empresas, inclusive las de menor tamaño.

Tal como se desprende del párrafo, destaca la importancia de la fiscalización tributaria en la regulación de las actividades económicas de los contribuyentes, subrayando su papel en el cumplimiento de las obligaciones fiscales. Sin embargo, también señala los desafíos que enfrentan las empresas debido a la carga administrativa y operativa, lo que puede dificultar su capacidad para aprovechar los beneficios fiscales de manera efectiva. Además, hace hincapié en la necesidad de una formación que promueva la responsabilidad social entre contadores y administradores, destacando que los incentivos fiscales no solo tienen un impacto económico, sino también social, y por lo tanto deben ser considerados como parte integral de la estrategia empresarial, independientemente del tamaño de la empresa.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 La Determinación del Impuesto a la Renta de Arrendamiento de inmuebles

Marco histórico

La historia de los impuestos se remonta a las primeras sociedades humanas, siendo tan antigua como la propia historia de la humanidad. Desde tiempos remotos, los soberanos o líderes de las comunidades aplicaban impuestos en forma de tributos. Es notable que estos tributos no solo cumplían una función financiera, sino que también se destinaban a asuntos ceremoniales y beneficiaban a las clases dominantes. Esta observación sugiere una estrecha conexión entre la recaudación de impuestos y la estructura social, evidenciando cómo, a lo largo de la historia, los impuestos han sido utilizados no solo como una herramienta económica, sino también como un medio para consolidar el poder y mantener la jerarquía social.

En términos más generales, el análisis histórico subraya la importancia de comprender los impuestos no solo como instrumentos económicos, sino también como elementos clave en la configuración de las dinámicas de poder a nivel internacional, una dinámica que, en ciertos casos, ha perdurado a lo largo del tiempo, tal como lo comenta la SUNAT (2021) en el Libro Cultura Tributaria y Aduanera:

Desde las primeras sociedades humanas, los impuestos eran aplicados por los soberanos o jefes en forma de tributos, muchos de los cuales eran destinados para asuntos ceremoniales y para las clases dominantes. Cabe señalar que la recaudación tributaria no siempre cumplía un fin social, inclusive hoy podríamos decir que colindaban con la defraudación de

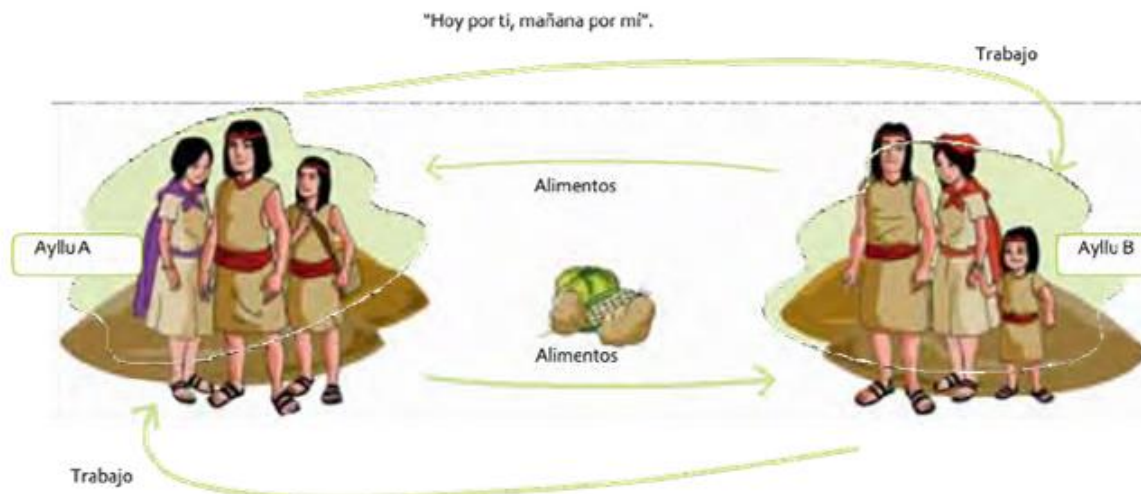
impuestos teniendo en cuenta el carácter y destino que se les daba al tributo eran poco comunes, debido al control directo que de la recaudación hacían sacerdotes y soberanos. Las primeras leyes tributarias aparecen en Egipto, China y Mesopotamia. Textos muy antiguos en escritura cuneiforme de hace aproximadamente cinco mil años, señalaban que “se puede amar un príncipe, se puede amar a un rey, pero ante un recaudador de impuestos, hay que temblar”. (p. 19)

En ese sentido, para entender la economía y sociedad prehispánica andina, requiere comprender a comunidades donde no se conocía el comercio, el dinero o el mercado, pero sí se practicaba el trueque, tal como lo comenta SUNAT (2021) cuando describe:

En tiempos del Tahuantinsuyo todo giraba alrededor del concepto “entregar antes que recibir”. Precisamente, ese fue el fundamento de la llamada reciprocidad. Esta se asentó en los lazos de parentesco. Se conoce con ese nombre al medio o sistema de intercambio que permitía obtener recursos, mano de obra y servicios. La reciprocidad se sustentó en el incremento de lazos familiares, es decir, la multiplicación de los vínculos de parentesco fue necesaria para la existencia y continuidad de la reciprocidad. (p. 22)

Figura 2

Niveles de reciprocidad y redistribución en el Tahuantinsuyo



Nota. Adaptado de Libro de Cultura Tributaria y Aduanera (p.23) por SUNAT, 2021.

Como se puede apreciar en la **Figura 2** *Niveles de reciprocidad y redistribución en el Tahuantinsuyo*, como en el Tahuantinsuyo predominaba el factor de reciprocidad, que, con la llegada de los españoles, desarticularon el sistema de valores de la cultura inca.

Posteriormente el impacto del dominio español en el Tahuantinsuyo, señalando que provocó cambios significativos en las dinámicas sociales y productivas. Una observación clave es la imposición de tributos a la población autóctona, sin claridad sobre la compensación ofrecida, más allá del adoctrinamiento en una nueva fe. Este hecho revela la explotación económica y cultural que caracterizó la colonización española en la región, donde los conquistadores beneficiaron a expensas de la población local, utilizando tanto la

fuerza como la manipulación ideológica para consolidar su control SUNAT (2021) cuando dice:

El sistema económico colonial se caracterizó por ser metalista, ya que España tenía como principal mercancía de exportación los metales preciosos. Los españoles acabaron con los conceptos de reciprocidad y redistribución, es decir, ya no funcionó la ayuda mutua, y se estableció la propiedad privada, la explotación y el pago de tributos sin esperar nada a cambio del Estado. (p. 24)

Posteriormente a la independencia, resalta el contexto financiero desafiante que enfrentó José de San Martín al llegar a Perú en 1821. La descripción de las fuentes de ingresos fiscales, principalmente el tributo indígena y las aduanas, subraya las limitaciones económicas del país, agravadas por el estado de guerra. La decisión del libertador de abolir el tributo indígena destaca su compromiso con los principios liberales de la revolución emancipadora, al eliminar una práctica que representaba una carga colonial, así lo establece SUNAT (2021) cuando afirma que:

A inicios de la República, la principal característica del Perú fue la crisis económica y política que vivía. En esas circunstancias, se puede decir que en el aspecto tributario se mantuvieron las leyes y prácticas del coloniaje, siendo principalmente beneficiados los gobiernos locales, quienes tenían el encargo de recaudar, pero no daban cuenta de esto al Gobierno Central. (p. 32)

Considerando el propio criterio, en esa línea de tiempo, llegamos al siglo XX, con los vaivenes entre la democracia y la dictadura sugiere que las fluctuaciones en el poder político han influido directamente en las políticas fiscales. Los cambios

frecuentes en la administración y la inestabilidad institucional pueden haber llevado a la falta de coherencia en la formulación y aplicación de medidas tributarias a lo largo del siglo. Este análisis pone de manifiesto la importancia de la estabilidad política para el desarrollo y la implementación exitosa de políticas tributarias efectivas que contribuyan al fortalecimiento del Estado peruano.

En ese sentido, en el contexto económico y fiscal del siglo XXI, en el que el país experimentaba un retroceso destaca la importancia de analizar las condiciones históricas que contribuyeron a esta situación. La presencia de un sistema tributario extremadamente complejo, exenciones fiscales masivas y regímenes de excepción crearon un terreno propicio para el caos y la corrupción. Además, el hecho de que existieran más de 100 impuestos diferentes hasta 1991 evidencia una falta de coherencia y claridad en las políticas fiscales de ese entonces.

El bajo nivel de recaudación, señalado como resultado de estas condiciones, tuvo consecuencias negativas para el Estado, ya que no disponía de los recursos necesarios. La práctica generalizada de evasión y corrupción refleja la desconfianza en el sistema tributario y su ineficacia, lo que, en última instancia, influyó en la capacidad del Estado para cumplir sus funciones.

Figura 3

Etapas de la tributación 1991- 2000

1991-1992	<ul style="list-style-type: none">• Reforma tributaria de carácter integral: racionalización y simplificación del Sistema Tributario.• Modificación y eliminación de tributos que distorsionaron la economía: Se eliminan 41 beneficios y exoneraciones del IGV e ISC, y se derogan 64 tributos.• Se otorga a la Sunat un algo grado de independencia.• La recaudación se incrementa en un 20 %.	1993-1994	<ul style="list-style-type: none">• Estabilización del Sistema Tributario: Simplificación del sistema tributario, generalización del IGV y neutralidad en la asignación de recursos.• Creación del Régimen Único Simplificado (RUS) y del Régimen Especial de Renta (RER).• El régimen de impuestos nacionales queda reducido solo a cinco.• Modificación del Código Tributario y actualización de las Tablas de Infracciones y Sanciones.• Eliminación de regímenes especiales y de excepción en el Impuesto a la Renta, así como de sobrecostos a las empresas.
1995-2000		<ul style="list-style-type: none">• La Reforma Tributaria se estanca.• Proliferación de beneficios tributarios.• Cae la presión tributaria del 14,5 % al 12,4 % para el año 2000.	

Nota. Adaptado de Libro de Cultura Tributaria y Aduanera (p.43) por SUNAT, 2021.

Como se puede apreciar en la **Figura 3**, las nuevas reformas tributarias llevadas a cabo en esos periodos condujeron a tener un mejor sistema de recaudación para mejorar la presión tributaria a través del tiempo se ha ido actualizando, contando hoy en día con el sistema llamado SIRE, en realidad la Administración Tributaria tiene información en línea de las operaciones que realiza a diario los contribuyentes.

En ese sentido, el Impuesto a la Renta de Arrendamiento de inmuebles tiene un marco histórico que se remonta a diferentes momentos y evoluciones en la legislación fiscal. A continuación, se presenta un resumen del contexto histórico de

este impuesto: El concepto de gravar los ingresos derivados de la propiedad y arrendamiento de bienes e inmuebles, tiene raíces en los sistemas tributarios que buscan captar fuentes de ingresos diversas para financiar el gasto público.

En esa línea, a lo largo del tiempo, los gobiernos han realizado modificaciones en las leyes fiscales para adaptarse a cambios en la economía, la propiedad inmobiliaria y las políticas gubernamentales. Se han introducido medidas para abordar la evasión fiscal y garantizar una tributación justa y equitativa sobre los ingresos generados por el arrendamiento de inmuebles.

Finalmente, podemos afirmar que, este enfoque histórico subraya la importancia de entender cómo las decisiones y condiciones del pasado han dado forma al sistema tributario y han tenido repercusiones duraderas en la estabilidad fiscal y la integridad del Estado al día de hoy.

Marco legal

En el marco legal de la variable independiente, el impuesto a la renta desempeña un papel fundamental al establecer las normativas y regulaciones para la recaudación de impuestos sobre los ingresos. Este marco legal no solo promueve la equidad, sino que también incentiva comportamientos específicos y asegura el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

En ese sentido, la ley del impuesto a la renta tiene como función principal proporcionar un marco legal para la recaudación de recursos financieros destinados a financiar programas gubernamentales. Busca establecer un sistema tributario equitativo, gravando los ingresos para que quienes tienen mayores recursos contribuyan más al gasto público. Además, incluye disposiciones que ofrecen incentivos fiscales para actividades específicas, regulando transacciones

financieras para evitar prácticas indebidas y controlando la evasión fiscal a través de medidas como auditorías y penalidades. La legislación también debe ser adaptable a cambios económicos, permitiendo ajustes en tasas impositivas y deducciones para reflejar las realidades cambiantes.

Por lo tanto, y bajo la protección de la Constitución Política del Perú (2023), en el artículo **59** de la Constitución Política del Perú, y parafraseando el contenido, se establece de manera explícita que el gobierno incentiva y promueve que los individuos sean creadores de riqueza. Para alcanzar esto, proporciona garantías laborales, otorgando total libertad para la creación de empresas con este propósito, aunque restringe que estas actividades se realicen en perjuicio de la moral, la salud y la seguridad pública. Igualmente, fomenta que los contribuyentes y sus respectivos sectores se capaciten y se superen para prevenir la desigualdad y garantizar una competencia justa y libre.

En ese sentido y considerando lo que establece la Ley del Impuesto a la Renta de Perú es crucial referirse al desarrollo de las teorías de renta que validan la imputación a los beneficios obtenidos:

Teoría de la Renta-producto: La renta es el producto neto y periódico que se extrae de una fuente capaz de producirlo y reproducirlo. Esta fuente es el capital, y a pesar de generar este producto, permanece inalterada, lo que la convierte en una fuente productiva y duradera. (Villegas, 2008)

Teoría de Flujo de Riqueza: Bajo la denominada “teoría del flujo de riqueza”, se considera renta a todos aquellos ingresos monetarios o en especie que provienen de terceros en un determinado período. (Villegas, 2008)

Criterio De Consumo Más Incremento De Patrimonio: Esta teoría concibe la renta como la proveniente de todos los ingresos que hayan aumentado el patrimonio del individuo durante un determinado período, sin importar su origen o su duración. Bajo dicha teoría, el incremento del patrimonio puede deberse a la incorporación de nuevos bienes o a la valorización de los bienes existentes, así como de los bienes que han sido consumidos. Así, la renta es el resultado de la diferencia del patrimonio existente en dos momentos en el tiempo, al inicio del ejercicio y al cierre del mismo, agregándose los consumos o retiros efectuados en ese período. (Villegas, 2008)

Finalmente, estos enfoques teóricos- legales ofrecen perspectivas diversas sobre cómo definir y medir la renta en el ámbito tributario, desde la producción constante del capital hasta la consideración del flujo total de riqueza y la evaluación de la capacidad contributiva a través del consumo y el incremento patrimonial. Estas teorías proporcionan bases conceptuales valiosas para la formulación de políticas fiscales más precisas y equitativas.

Marco conceptual

El impuesto a la renta en el sector inmobiliario se sustenta en una variedad de fundamentos teóricos destinados a asegurar la equidad y la eficiencia en la tributación. Entre los principios teóricos más significativos se encuentran:

Capacidad contributiva: Este principio sostiene que los impuestos deben gravar a aquellos que tienen la capacidad económica para soportar la carga fiscal. En el sector inmobiliario, se considera que los propietarios de bienes inmuebles poseen una capacidad contributiva significativa, ya que tienen un activo valioso.

Renta como base imponible: La teoría impositiva sostiene que la base imponible

debe ser la capacidad económica real de los contribuyentes, medida a través de sus ingresos. En el caso del sector inmobiliario, se gravan los ingresos generados por el arrendamiento o la cesión temporal de bienes inmuebles.

Equidad horizontal y vertical: La equidad horizontal implica que contribuyentes en situaciones similares deben tributar de manera similar, mientras que la equidad vertical implica que aquellos con mayores ingresos deben contribuir en proporción más alta. En el sector inmobiliario, esto se refleja en tasar los ingresos derivados de la propiedad de bienes inmuebles de manera proporcional a la capacidad económica del contribuyente.

Incentivos a la inversión y eficiencia económica: Los regímenes fiscales buscan evitar distorsiones en la asignación de recursos y proporcionar incentivos adecuados. En el sector inmobiliario, se pueden aplicar medidas fiscales para fomentar la inversión, como la deducción de ciertos gastos o la depreciación de activos.

Es así como, las bases teóricas del impuesto a la renta en el sector inmobiliario buscan combinar la capacidad contributiva de los propietarios, la equidad en la distribución de la carga fiscal, la eficiencia económica y la simplificación administrativa para lograr un sistema tributario equitativo y eficiente.

Figura 4

Clasificación De Impuestos Inmobiliarios



Nota. Adaptado de Sociedad Peruana de Bienes Raíces, 2022,

<https://bienesraices.com/blogs/clasificacion-de-impuestos-inmobiliarios/>.

Como se puede apreciar en la **Figura 4**, la renta inmobiliaria está considerando los arrendamientos, subarrendamientos, sesiones de uso, entre otras características de esta renta.

Ingresos por arrendamiento:

En ese sentido, en relación con el IRPF, se destaca la necesidad de declarar los ingresos derivados del arrendamiento de propiedades en la declaración anual, a veces hay gastos relacionados con la propiedad que pueden ser deducidos, lo cual proporciona a los contribuyentes la oportunidad de aliviar su carga tributaria al considerar elementos como reparaciones y pagos de intereses de préstamos hipotecarios, considerado este impuesto como directo, así lo establece en el Manual de Administración Tributaria, Alink & van Kommer (2011):

Los impuestos directos se perciben para colocar la carga fiscal sobre el sujeto que realmente paga el impuesto, en tanto que los impuestos indirectos son gravados sobre los contribuyentes quienes se supone deben desplazar la carga fiscal en otros sujetos. El impuesto a la renta sería un ejemplo de un impuesto directo, mientras que un impuesto a la venta sería un impuesto indirecto. El alcance de la distinción entre los impuestos directos e indirectos es limitado porque el proceso económico de dividir la carga impositiva entre sujetos económicos es mucho más complejo en realidad. (p. 2)

Tal como se puede apreciar en la cita, este enfoque permite a los propietarios tener una visión más completa de su situación financiera y fiscal, fomentando la transparencia y la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones tributarias. Un sistema tributario bien diseñado proporciona los recursos financieros necesarios para financiar infraestructuras, servicios públicos, educación, salud y otras áreas críticas que contribuyen al desarrollo y la calidad de vida de la población.

Mejoras por el inquilino

Valor de mejoras no reembolsables: Se refiere al valor de las mejoras realizadas en un bien mueble o inmueble por parte de un arrendatario o usuario temporal, que no serán reembolsadas al finalizar el contrato de arrendamiento o cesión. Aquí generalmente el propietario no actualiza la mejora de su predio en la municipalidad y el gobierno local deja de percibir lo que corresponde por impuestos predial.

Cesión gratuita de bienes muebles e inmuebles: Implica la transferencia temporal del uso y goce de un bien mueble o inmueble sin contraprestación económica. Es decir, no se cobra un alquiler o renta por el uso del bien. En la región

lima, muchos casos existe sobre todo en las pequeñas empresas o microempresas que funcionan en inmuebles y no pagan arrendamiento y por lo tanto el estado deja de percibir rentas para cumplir sus obligaciones para con la sociedad, esto sucede también con la cesión gratuita de predios.

Así mismo, los impuestos son la base principal de financiamiento de las obligaciones del Estado, así lo describe lo que establece la OCDE, el Centro Interamericano de Administraciones Tributarias (CIAT) (2013), cuando dice que:

En la clasificación de la OCDE, el término “impuestos” se circunscribe exclusivamente a los pagos sin contraprestación efectuados al gobierno general. Los impuestos carecen de contraprestación en el sentido en que, normalmente, las prestaciones proporcionadas por el gobierno a los contribuyentes no guardan relación directa con los pagos realizados por estos. (p. 2).

Tal como se aprecia en la cita, los ciudadanos no obtienen servicios específicos proporcionados por el gobierno en proporción directa a lo que pagan en impuestos. Esta distinción es crucial para comprender la naturaleza de los impuestos y su función en la sociedad. Mientras que otras formas de pago al gobierno pueden implicar una contraprestación directa, como tarifas por servicios específicos, los impuestos están destinados a financiar el funcionamiento general del gobierno y sus actividades, desde la infraestructura hasta los servicios sociales. Esta comprensión es fundamental para evaluar la equidad y eficacia de los sistemas fiscales en diferentes contextos.

Régimen tributario:

Son categorías que determinan cómo debes abonar tus impuestos y los grados de pagos correspondientes. Se puede seleccionar uno u otro sistema en función del tipo y la dimensión de tu negocio. Nuevo Ordenamiento Único Simplificado (NRUS) Sistema Especial de Impuesto a la Renta (RER), Sistema MYPE Tributario (RMT) Sistema General (SG) Cada uno de estos sistemas posee sus propias propiedades, por ejemplo, límites de ingresos, compras, tipos de comprobante de pago a emitir, actividades no incluidas, entre otras cosas

En esa línea, parafraseando a Alink & van Kommer, (2011), No obstante, una estrategia más eficaz consiste en adoptar regímenes tributarios simplificados, los cuales presentan la ventaja de inducir a las pequeñas empresas a formalizarse. Este proceso resulta beneficioso tanto para las autoridades tributarias y el Gobierno en general como para las propias empresas. Aunque los diferentes regímenes ofrecen ventajas significativas, existe el riesgo de desincentivar el crecimiento empresarial para evitar la transición al régimen general. Esto podría generar incentivos para prácticas evasivas y manipulaciones abusivas, como proporcionar información incompleta, con el objetivo de mantenerse en el régimen simplificado o fragmentar las actividades en entidades más pequeñas para aprovechar las ventajas proporcionadas por un régimen especial.

En ese sentido, los regímenes tributarios diseñados para favorecer a los contribuyentes, y combatir la informalidad, y parafraseando a Dianderas y Vilca (2021) señalan que, El propósito de las variadas modificaciones en el Sistema Fiscal es contrarrestar las repercusiones perjudiciales de la mala recepción de los regímenes fiscales por parte de los contribuyentes. Además, la insuficiente difusión

de esta información afecta la orientación del sujeto obligado. Los obstáculos que confrontan los deudores fiscales relacionados con el cumplimiento de sus deberes tributarios crean un considerado riesgo financiero, teniendo en cuenta particularmente las inspecciones realizadas por la Administración Fiscal con el fin de incluir a un mayor número de contribuyentes.

Tal como se puede apreciar en la cita, La existencia de múltiples regímenes tributarios que ofrecen ventajas fiscales a sectores específicos o actividades puede afectar negativamente la recaudación fiscal de un país. Esto se debe a que, al permitir ciertos beneficios selectivos, se crean brechas y oportunidades para que algunos contribuyentes eludan o evadan impuestos aprovechándose de estas disposiciones de manera indebida. Como resultado, se reduce la cantidad de ingresos fiscales que el gobierno podría utilizar para financiar programas y servicios públicos esenciales, lo que a su vez puede contribuir a aumentar las desigualdades económicas y sociales en la sociedad. Por lo tanto, es crucial que las políticas fiscales se diseñen de manera justa y equitativa, minimizando las oportunidades de elusión y evasión fiscal, para garantizar una recaudación adecuada y equitativa para el bienestar general.

Renta ficta:

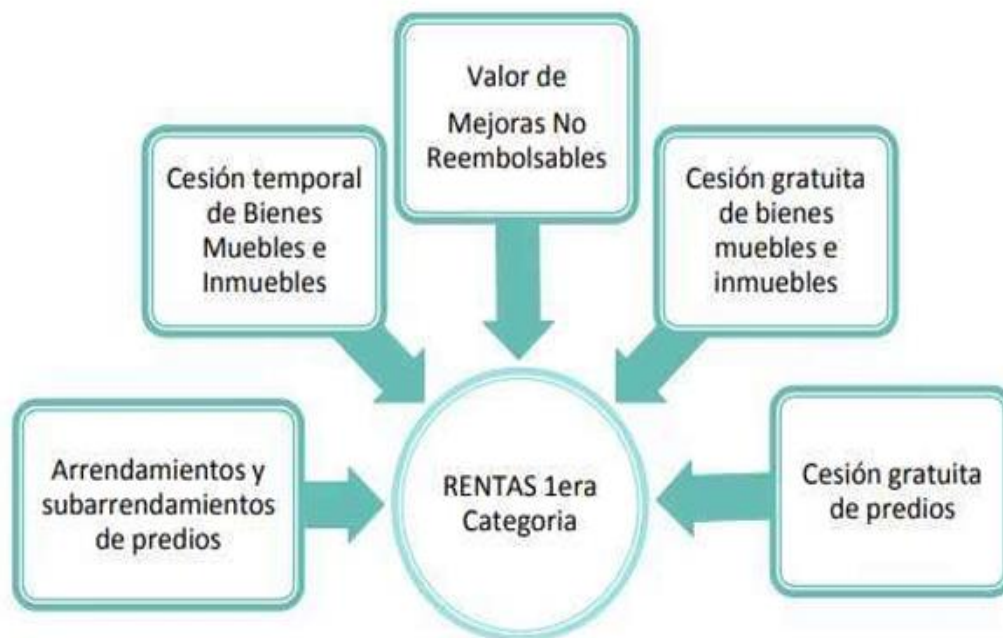
La "renta ficta" es un concepto utilizado en el ámbito fiscal para determinar la tributación sobre ciertos ingresos que no se reciben en efectivo, pero que se consideran como si hubieran sido percibidos. Se aplica cuando se presume que una persona ha obtenido un beneficio económico, aunque no lo haya recibido realmente.

En ese sentido, (SUNAT, s.f.), según la ley del impuesto a la renta, establece el espectro de renta estableciendo:

El producto en efectivo o en especie del arrendamiento o subarrendamiento de predios, incluidos sus accesorios, así como el importe pactado por los servicios suministrados por el locador y el monto de los tributos que tome a su cargo el arrendatario y que legalmente corresponda al locador; las producidas por la locación o cesión temporal de cosas muebles o inmuebles, no comprendidos en el inciso anterior; el valor de las mejoras introducidas en el bien por el arrendatario o subarrendatario, en tanto constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no se encuentre obligado a reembolsar y la renta ficta de predios cuya ocupación hayan cedido sus propietarios gratuitamente o a precio no determinado.

Figura 5

Categorías de Rentas De 1ra. Categoría



Nota. Adaptado, Todos los derechos reservados SUNAT –IAT, en función del Art, 23 de la Ley del Impuesto a la Renta

Según la **Figura 5**, se explica gráficamente los componentes o categorías del tipo de rentas, para la sostenibilidad del sustento trataremos de dar un alcance lo que sucede en la región lima:

Arrendamiento y subarrendamiento: El arrendamiento implica el contrato por el cual una persona (arrendador) concede a otra (arrendatario) el uso y goce de un bien mueble o inmueble, a cambio de un precio o renta. El subarrendamiento ocurre cuando el arrendatario, a su vez, cede parte o la totalidad del bien arrendado a un tercero, la administración tributaria tiene el radar de las personas jurídicas, pero cuando se trata de personas naturales, ahí hay mucha informalidad y por lo tanto el fisco deja de percibir ingresos tributarios y además en este tipo de contratos también se debe especificar los pagos por los servicios, arbitrios, incluso impuesto predial debe ser considerado como renta del propietario y pueda pagar su renta que corresponde, generalmente la mayoría no lo cuantifica como renta, sino el arrendatario lo contabiliza como gasto.

Cesión temporal de bienes muebles e inmuebles: Consiste en la transferencia temporal del uso y goce de un bien mueble o inmueble por parte de su propietario o poseedor a otra persona, sin que exista un contrato de arrendamiento formal. La cesión puede ser gratuita o estar sujeta a un pago.

Pagos a cuenta del impuesto a la renta:

Es el abono anticipado del impuesto sobre la renta es un pago previo que los contribuyentes hacen al gobierno durante el año fiscal, que se basa en una previsión de sus ingresos y desembolsos. Este abono se paga regularmente en plazos mensuales o trimestrales, en función de las leyes fiscales de cada nación. La finalidad es que, al concluir el año fiscal, el contribuyente ya haya satisfecho una

porción considerable de su impuesto sobre la renta, lo que facilita el cumplimiento de sus deberes impositivos. Estos pagos anticipados normalmente se descuentan del impuesto sobre la renta final que se determina al finalizar el periodo fiscal.

En la actualidad, los pagos a cuenta se perfilan como una herramienta fundamental para los Estados que buscan incrementar ingresos de manera predecible, mejorar su relación con el ciclo macroeconómico, promover la redistribución del ingreso en la sociedad y garantizar a sus ciudadanos acceso a infraestructura y servicios básicos, como salud y educación, así parafraseando a CEPAL (2017) en el libro: Consensos y conflictos en la política tributaria de América Latina:

Por otro lado, la opción de facilitar la redistribución de las ganancias y la riqueza a través de las herramientas fiscales todavía se encuentra con rechazos de distintos tipos y a varios niveles. De hecho, la resistencia y los obstáculos que han surgido a lo largo del tiempo la propuesta de potenciar el impuesto sobre los ingresos de los individuos responde a la disputa de intereses relacionada con este tema. Se podría hacer un comentario parecido en relación con el escaso nivel de descentralización fiscal logrado, el uso de ciertos impuestos dentro de los regímenes fiscales específicos, la efectividad de los incentivos fiscales para promover el crecimiento y la inversión, la necesidad de cuantificar y luchar contra la evasión tanto a nivel nacional como global y además el papel de la tributación en las recientes reformas fiscales dirigidas a mejorar los sistemas fiscales. (p. 23)

El párrafo destaca la persistente resistencia y los desafíos que enfrenta la idea de utilizar herramientas fiscales para facilitar la redistribución de ganancias y

riqueza, además sugiere que, a pesar de reconocer la importancia de la tributación para el desarrollo, su implementación efectiva se ve obstaculizada por una serie de intereses en conflicto y desafíos institucionales y de corrupción.

Así mismo, el extenso grado de exenciones, deducciones personales y gastos tributarios socava la base imponible del impuesto, lo que resulta en una reducción de los recursos recaudados. Asimismo, los altos índices de evasión, morosidad y elusión son factores adicionales que contribuyen a explicar el deficiente rendimiento del impuesto sobre la renta en los países de América Latina. Tal como lo comenta CEPAL (2017), cuando dice:

En efecto, (...) lo anterior reduce los recursos disponibles y limita el espacio fiscal para la ejecución de políticas públicas, resulta crucial que los países trabajen en (...) el fortalecimiento del impuesto sobre la renta de las personas naturales. Con ese fin, es fundamental que se promuevan medidas encaminadas a combatir la evasión y la elusión fiscal, (...). Además, se debe tender a una base amplia y general del impuesto, en cuya base gravable se consideren todas las rentas del contribuyente, otorgándose a las rentas de capital un tratamiento similar al aplicado a las rentas provenientes del trabajo.

(p. 90)

Por lo mismo, la normativa del tributo sobre los pagos a cuenta de los Ingresos de las diversas rentas adquiridos por individuos, de manera que los ingresos de primera, segunda, cuarta y quinta categoría impacta a las personas físicas sin actividad comercial o empresarial, mientras que los ingresos de tercera categoría repercuten en las entidades jurídicas o individuos con actividad comercial.

Tasa del impuesto a la renta:

El porcentaje que se utiliza sobre los ingresos de un individuo o entidad para calcular lo que deben abonar en concepto de impuesto sobre la renta se denomina tasa del impuesto a la renta. En distintos países, esta tasa puede fluctuar basándose en el nivel de ingresos y otros elementos. En ciertos territorios, por ejemplo, las tasas pueden ser progresivas, lo que implica que a medida que aumentan los ingresos, también lo hace la tasa de impuesto.

En ese sentido, el impuesto a la renta, se basa en los principios de equidad subrayan la importancia de diseñar y administrar este impuesto de manera que se aplique justamente a todos los contribuyentes, sin importar su posición o capacidad económica, tal como dice Alink & van Kommer (2011) *“Un sistema tributario justo requiere un tratamiento similar para los contribuyentes colocados de manera similar (equidad horizontal) y el logro de una asignación deseada de la carga impositiva sobre los contribuyentes (equidad vertical)”* (p. 45)

En esa línea, las tasas como incentivos resaltan cómo la formalización de los alquileres de inmuebles no solo es un acto de cumplimiento legal, sino también una parte integral de un sistema tributario eficiente y equitativo que puede contribuir al desarrollo económico y al bienestar social. Así lo establece en el libro: *Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe*, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2019):

Un incentivo tiene el objetivo de promover un cambio en el comportamiento de los agentes económicos, en tanto que un beneficio no tiene ese fin, ya que solo es una forma de apoyo financiero a los contribuyentes (como las deducciones de gastos personales en el impuesto sobre la renta). En ese

mismo sentido, (...) define a los beneficios tributarios como las medidas legales que suponen la exoneración o una minoración del impuesto a pagar y cuya finalidad es dispensar un trato más favorable a determinados contribuyentes o consumos; esta discriminación positiva se fundamenta en razones de interés público, equidad y justicia social. (p.12)

Así mismo, se destaca la importancia de entender no solo las tasas de impuestos aplicables en diferentes regímenes, sino también la carga administrativa relacionada con la gestión de registros ante la administración tributaria y el establecimiento formal de un negocio.

2.2.2 Recaudación Fiscal en el Sector Inmobiliario

Marco histórico

La recaudación de tributos en el ámbito histórico desempeñó un papel fundamental como fuente de ingresos, inicialmente en el estado inca y posteriormente en la colonia. Durante este período histórico, se identifican dos tributos clave: el tributo indígena y las aduanas.

Además, la importancia temporal de otros tributos, como el quinto real al inicio de la Conquista. Este tributo generó una considerable fortuna al aplicarse sobre los tesoros saqueados a los incas. Sin embargo, con el tiempo, estos tesoros empezaron a escasear, llevando a la disminución de la importancia de este tributo. Este detalle histórico ilustra cómo las dinámicas económicas cambiantes y las circunstancias afectaron la relevancia de ciertos tributos a lo largo del tiempo.

En ese sentido describimos algunos tributos relacionados con la investigación que se lleva a cabo:

Impuestos Prediales: En el Perú, la recaudación inmobiliaria está vinculada a los impuestos prediales. Estos impuestos son tasas que los propietarios de bienes inmuebles pagan al gobierno local, ya sea municipalidades provinciales o distritales, con el objetivo de financiar servicios públicos locales.

Ley de Tributación Municipal: Ha sido clave en la regulación de la recaudación inmobiliaria. Esta ley establece las normativas relacionadas con la fijación de tasas, la valorización de los bienes inmuebles y los procedimientos para la recaudación.

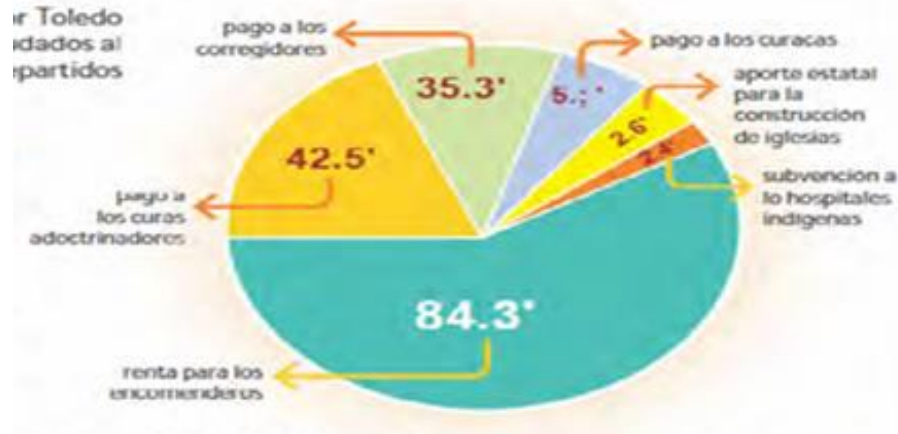
Actualizaciones y Reformas: A lo largo del tiempo, ha habido actualizaciones y reformas en la legislación para mejorar la eficiencia y equidad en la recaudación. Las autoridades peruanas han buscado modernizar los sistemas de valorización de propiedades y simplificar los procesos de pago.

Digitalización: En línea con las tendencias globales, se ha avanzado en la digitalización de los procesos de recaudación inmobiliaria. Esto incluye la implementación de plataformas en línea para facilitar el pago de impuestos prediales y mejorar la transparencia en el proceso.

Desafíos y Oportunidades: A lo largo de los años, el país ha enfrentado desafíos en términos de evasión fiscal y dificultades para valorizar adecuadamente las propiedades. Las autoridades continúan trabajando en soluciones para abordar estos problemas y optimizar la recaudación.

Figura 6

Distribución del tributo indígena



Nota. Adaptado de Libro de Cultura Tributaria y Aduanera (p.29) por SUNAT, 2021.

Como se puede apreciar la **Figura 6**, la distribución del tributo indígena estaba más orientado en mayor proporción a los encomenderos, seguido de los curacas y corregidores, quienes en realidad representaban a grupos de poder, tal como sigue siendo una práctica usual hasta nuestros días.

Tabla 4

Recaudación de rentas en el virreinato año 1631

Encomienda de:	Monto de las rentas aportadas hacia 1631 (en ducados)
Charcas	80,000
Cusco	130,000
La paz	80,000
Arequipa	25,000
Guamanga	8,000
Lima	60,000
Guanuco	8,000
Truxillo	20,000
Piura	2,000

Nota. Adaptado de Libro de Cultura Tributaria y Aduanera (p.26) por SUNAT, 2021.

Tal como se puede apreciar en la **Tabla 4** Recaudación de rentas en el virreinato año 1631, las cifras revelan la magnitud del aporte financiero de las encomiendas en ese momento específico de la historia. Esto puede interpretarse como un indicador de la relevancia económica de las encomiendas en el contexto de la colonización, así como su impacto en la acumulación de riqueza en la región. Destacando el papel crucial que desempeñaron en la dinámica económica de la región, especialmente en el Cusco.

Marco legal

El marco legal inmobiliario se refiere al conjunto de leyes y regulaciones que rigen las transacciones y actividades relacionadas con bienes raíces. En diferentes países, el marco legal inmobiliario puede variar, y es importante entender las leyes específicas que afectan a la compra, venta, posesión y desarrollo de propiedades.

Derechos de propiedad: Las leyes que establecen y protegen los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles.

Contratos inmobiliarios: Normativas sobre la creación y ejecución de contratos relacionados con bienes raíces, como contratos de compraventa, arrendamientos, y acuerdos de desarrollo.

Registro de la propiedad: Normas que rigen el registro de la propiedad, que documenta la titularidad y los derechos sobre una propiedad.

Zonificación y regulaciones de uso del suelo: Leyes que determinan cómo se puede utilizar una propiedad y las restricciones asociadas.

Impuestos inmobiliarios: Regulaciones relacionadas con la tributación de bienes raíces, incluyendo impuestos sobre la propiedad y transferencia

Así mismo, existe una regla específica para el cálculo de la renta neta en las categorías primera y segunda: se debe deducir un veinte por ciento (20%) del total de la renta bruta para determinar la renta neta. La elección de un veinte por ciento como tasa de deducción sugiere la intención de establecer una regla simplificada y uniforme para calcular la renta neta. Así lo determina Decreto Supremo N.º 179-2004-EF Artículo 36º

En tal sentido, podemos establecer que cualquier contribuyente que genere ingresos a través de las actividades mencionadas está sujeto al impuesto a la Renta. La declaración es categórica y establece una conexión directa entre la obtención de ingresos y la responsabilidad tributaria.

Marco conceptual

La recaudación fiscal en el sector inmobiliario desempeña un papel esencial en las finanzas públicas, reflejando la contribución económica de este sector al desarrollo y sostenibilidad de un país. Entre los aspectos a considerar en este contexto se incluyen:

Fuente importante de ingresos: La recaudación fiscal derivada del sector inmobiliario constituye una fuente significativa de ingresos para los gobiernos. Los impuestos sobre la propiedad, las transacciones inmobiliarias y los ingresos generados por arrendamientos contribuyen de manera directa a los ingresos fiscales.

Equilibrio entre justicia y eficiencia: Los impuestos inmobiliarios deben diseñarse de manera que sean justos y eficientes. La equidad en la distribución de

la carga fiscal es esencial para evitar disparidades sociales, mientras que la eficiencia busca garantizar que los impuestos no obstaculicen la inversión y el desarrollo del sector.

Instrumento de política económica: Los impuestos inmobiliarios también pueden utilizarse como instrumentos de política económica. Por ejemplo, se pueden implementar incentivos fiscales para fomentar la inversión en vivienda asequible o para estimular la rehabilitación de áreas urbanas.

Reacción a ciclos económicos: La recaudación fiscal en el sector inmobiliario tiende a responder a los ciclos económicos. En períodos de crecimiento, puede aumentar debido a transacciones inmobiliarias y aumentos en el valor de propiedad. En tiempos de recesión, la recaudación puede disminuir debido a una menor actividad en el mercado inmobiliario.

Desafíos y evasión fiscal: El sector inmobiliario también enfrenta desafíos relacionados con la evasión fiscal y la valoración precisa de propiedades. La administración tributaria debe ser eficaz para garantizar que se capturen adecuadamente los ingresos generados en este sector y se minimice la elusión fiscal.

Impacto en la planificación urbana: Los impuestos inmobiliarios influyen en la planificación urbana al incentivar o desincentivar ciertos tipos de desarrollo. La política fiscal debe considerar cómo fomentar un desarrollo sostenible y una utilización eficiente del suelo.

Es así que, la recaudación fiscal en el sector inmobiliario es un componente esencial para financiar servicios públicos y proyectos de infraestructura. Sin

embargo, su diseño y aplicación deben ser cuidadosamente considerados para equilibrar los objetivos de justicia fiscal, eficiencia económica y desarrollo sostenible.

Cumplimiento de la obligación tributaria:

El acatamiento de la responsabilidad fiscal implica una serie de acciones que los contribuyentes deben llevar a cabo para cumplir con sus deberes impositivos, tales como el abono de impuestos, la tramitación de declaraciones y la provisión de datos solicitados por las autoridades fiscales. En ese sentido, un factor que hay que tener presente que afecta el comportamiento de los contribuyentes son los gastos relacionados con el cumplimiento fiscal y la complejidad del sistema tributario, tal como se lee en el libro Colección de Monografías Tributarias y Aduaneras (Concurso 2018) Tomo I por Huacho et al. (2019):

Los sistemas tributarios son en demasía complejos, por lo que su cumplimiento impone una carga adicional a los contribuyentes, sobre todo los que generan rentas empresariales, ya que, por ejemplo, aun considerando que de acuerdo con sus ingresos califican como pequeñas y medianas empresas, los contribuyentes deben conocer las reglas especiales de su régimen tributario, deben conocer sobre libros y registros contables, sobre gastos admitidos, no admitidos y sujetos a límite, sobre cuando opera la percepción, retención y detracción, entre otros.(p.12)

Por lo tanto, es crucial encontrar un equilibrio entre el ejercicio de las facultades de fiscalización y los derechos de los contribuyentes. Sin embargo, la realidad muestra una clara discrepancia de intereses entre la mayoría de los contribuyentes y la autoridad fiscal, lo cual se refleja en las conocidas resistencias

fiscales, así lo establece: 2do premio del XV Concurso de Monografías CIAT/AEAT/IEF, Miguel Antonio Martel Veramendi (2002), cuando dice que:

Entonces, al referirnos a un control extensivo del cumplimiento de las obligaciones tributarias consideramos aquella fiscalización apoyada por medios informáticos, orientada a cubrir un universo de contribuyentes bastante amplio, utilizando como herramienta las tecnologías informáticas, que permiten efectuar cruces de información y verificaciones de consistencia tributaria sobre dicho universo, en un lapso de tiempo muy corto respecto de la presentación de la declaración tributaria y el correspondiente control. (p. 14).

La cita, resalta la importancia de un control exhaustivo del cumplimiento tributario mediante el uso de tecnologías informáticas, que permiten verificar la consistencia tributaria de un amplio universo de contribuyentes en un período de tiempo reducido. Esto destaca la eficacia de las herramientas tecnológicas en agilizar el proceso de fiscalización y garantizar una mayor cobertura en la supervisión de las obligaciones tributarias.

En ese contexto, se puede llevar a cabo un exhaustivo control del cumplimiento de las obligaciones tributarias mediante la revisión de las declaraciones presentadas por el contribuyente. Esto abarca tanto las autoliquidaciones tributarias periódicas, como las presentadas de forma mensual o trimestral, así como las declaraciones anuales, como por ejemplo el Impuesto a la Renta. Así considera en el 2do premio del XV Concurso de Monografías CIAT/AEAT/IEF, Miguel Antonio Martel Veramendi (2002), cuando dice que:

El control extensivo debe identificar, en primer lugar, quienes son los contribuyentes incumplidores (control formal de los omisos a la presentación de las declaraciones). Luego, debe realizar procesos de reliquidación para identificar a aquellos contribuyentes que omitieron el pago del tributo, sea en forma parcial o total (control de omisos al pago de la obligación sustancial o material). También, el control de la correcta determinación del tributo por parte del contribuyente (obligación sustancial) teniendo en cuenta la información de las declaraciones presentadas por el propio contribuyente a la Administración, o por la información proporcionada de terceros (...). (p. 28)

Tal como se deriva de la cita, el control extensivo se inicia con la identificación de los contribuyentes incumplidores en la presentación de declaraciones y luego procede a la reliquidación para detectar aquellos que omitieron total o parcialmente el pago del tributo. Además, se verifica la correcta determinación del tributo por parte del contribuyente, considerando tanto la información declarada por este como la proporcionada por terceros a la Administración.

Omisión de las declaraciones de pago de impuestos:

La omisión de las declaraciones de pago se refiere a la situación en la que una persona o entidad no presenta los documentos necesarios para informar sobre sus pagos, ya sea de impuestos, facturas u otros compromisos financieros. Esta omisión puede deberse a errores involuntarios, falta de conocimiento sobre los requisitos legales o incluso a propósitos fraudulentos.

En esa línea, la utilización de medios electrónicos sugiere un cambio hacia prácticas más eficientes y avanzadas, lo que puede resultar beneficioso tanto para las autoridades fiscales como para los contribuyentes, al simplificar y agilizar los

procedimientos asociados con el cumplimiento tributario, así lo establece en el libro: Las TIC como Herramienta Estratégica para Potenciar la Eficiencia de las Administraciones Tributarias, CIAT (2020) en la siguiente cita:

Cada vez más administraciones tributarias confeccionan declaraciones prellenadas (...) para el cual el contribuyente solo debe confirmar o corregir y presentar, cómodamente desde su computador o aplicación móvil. Asimismo, es muy frecuente que sea considerado como definitiva la declaración del impuesto a la renta retenido en la fuente para un gran número de contribuyentes. La normativa de cada tributo establecerá las reglas para la presentación de la declaración y pago de cada tributo (...), detallando quiénes están obligados, las formas de presentación, los plazos para ello, la documentación a ser provista, las reglas de presentación de declaraciones por terceros autorizados por los contribuyentes, etc. (p. 23)

Tal como se deriva de la cita, la importancia de la captación de información a través de declaraciones informativas, donde los contribuyentes informan sobre operaciones económicas, profesionales o financieras realizadas con terceros y que tienen implicaciones tributarias.

En ese sentido, la distinción entre liquidaciones provisionales y definitivas sugiere un proceso gradual y detallado en la determinación de los resultados fiscales, donde las provisionales podrían ser una evaluación preliminar y las definitivas representan conclusiones más sólidas basadas en auditorías exhaustivas.

En ese horizonte y parafraseando a (CIAT, 2020): El logro de la efectividad en las labores de fiscalización masiva y auditoría selectiva requiere un significativo

esfuerzo en la creación de planes que, de manera centralizada y en concordancia con la planificación estratégica y operativa de la administración tributaria, coordinen y orienten dichas actividades. Estos planes deben definir aspectos cruciales, tales como la cantidad, categorías y modalidades de auditorías a llevar a cabo, las áreas prioritarias basadas en los riesgos identificados, los programas de acción, los plazos de ejecución, la distribución de responsabilidades y expedientes entre los órganos de fiscalización, así como las pautas para el seguimiento y la evaluación de su eficacia, entre otros aspectos.

De la cita, se desprende que al monitorear de cerca cómo los programas afectan la recaudación y el comportamiento tributario, las autoridades pueden ajustar estrategias y recursos para lograr un sistema tributario más eficiente y equitativo.

A sí mismo, la gestión de cualquier Administración Tributaria se ve desafiada por ciertos comportamientos de los contribuyentes que resultan en lo que se conoce como brechas de cumplimiento tributario, tal como lo comenta en el 2do premio del XV Concurso de Monografías CIAT/AEAT/IEF, Miguel Antonio Martel Veramendi (2002):

Por otro lado, el cumplimiento tributario será estimulado si existe una Administración Tributaria eficaz. Como lo menciona Silvani “una Administración Tributaria eficaz no debe confundirse con una Administración eficiente”. Una Administración puede ser muy eficiente porque tiene un costo de recaudación muy bajo y al mismo tiempo ser muy ineficaz si es incapaz de controlar el incumplimiento tributario. En la lucha por cerrar las brechas de incumplimiento tributario, lo realmente relevante es determinar el grado

de efectividad global de la Administración. Así, si la Administración sólo controla una brecha de manera efectiva, la conducta de incumplimiento se desplazará hacia la brecha donde la Administración no ha conseguido un adecuado control. (p. 9)

Tal como se desprende de la cita, es evidente que existe una contradicción entre los esfuerzos de la Administración Tributaria para formalizar la economía informal mediante el registro de contribuyentes y la falta de capacidad para controlar el cumplimiento tributario de estos contribuyentes una vez registrados.

A si también, el comportamiento de los contribuyentes está intrínsecamente ligado a su percepción del sistema tributario y los riesgos asociados con el incumplimiento. Tomando a Javier Etcheberry Celhay (1993), cuando dice que:

Un primer aspecto a considerar es lo concerniente a la carga tributaria; es decir, si ésta es moderada y responde a una estructura tributaria adecuada; un segundo elemento está vinculado con la confiabilidad, esto es, que los contribuyentes conozcan y confíen en el destino de los recursos provenientes de la recaudación de impuestos; un tercer factor está relacionado con la facilidad e información con que cuentan los contribuyentes para cumplir sus obligaciones tributarias; por último, la percepción de equidad, particularmente en lo que se refiere a la evasión de impuestos; es decir, que cuando los contribuyentes perciben que el fraude fiscal es generalizado y no está adecuadamente sancionado, sienten una menor obligación de cumplir, siendo la tentación del incumplimiento muy atractiva.(p. 21)

Tal como se deriva de la cita, el primer aspecto resalta la importancia de una carga tributaria moderada y una estructura tributaria equitativa para fomentar el

cumplimiento voluntario de los contribuyentes. La confianza en la gestión de los recursos recaudados emerge como un segundo factor crucial para garantizar la cooperación tributaria.

Nivel de ingresos tributarios:

La salud financiera de una nación se puede medir por su nivel de recaudación fiscal, es decir, el monto de dinero que un gobierno obtiene por medio de los impuestos. El propósito principal de un sistema tributario es obtener los fondos requeridos para cubrir el gasto público. Cada individuo está obligado a contribuir con una parte de sus ingresos, consumo o riqueza, que será utilizada para financiar bienes públicos, programas sociales y otras actividades que beneficien económicamente a la sociedad. Así lo menciona, el BID (2009) en el libro: Los presupuestos de gastos tributarios.

Desde el punto de vista netamente presupuestario, la diferencia entre el gasto directo y el gasto tributario es que el primero se desarrolla en dos etapas: la percepción del ingreso y el pago del subsidio o la transferencia; por su parte, en el segundo se compensa el pago con el ingreso, omitiéndose por lo tanto aquellas dos etapas. En este sentido, la forma tradicional de presentar los ingresos, netos de los gastos tributarios, viola el principio presupuestario de no compensación de ingresos y gastos. (p. 14)

Tal como se aprecia en la cita, destaca una distinción entre el gasto directo y el gasto tributario desde una perspectiva presupuestaria. Mientras que el gasto directo implica dos etapas distintas: la percepción del ingreso y luego el pago del subsidio o transferencia, el gasto tributario compensa el pago con el ingreso, omitiendo estas dos etapas.

Tabla 5*Recaudación por alquileres y por régimen*

Tributo	Suma de Total				
	Año	2019	2020	2021	2022
RÉGIMEN ESPECIAL	8,561,395	7,537,250	11,699,894	13,101,572	13,988,222
RÉGIMEN MYPE TRIBUTARIO	40,724,815	35,029,155	64,041,973	81,498,727	79,641,237
TERCERA CATEGORÍA	437,723,928	341,735,790	493,779,813	630,687,090	814,142,919
Total general	487,010,138	384,302,195	569,521,680	725,287,389	907,772,378

Nota. Extraído de Nota tributaria, por SUNAT, s.f.,

https://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/nota_tributaria/cdro_A22.xlsx

Como se puede apreciar en la **tabla 5**, a recaudación por alquiler y por régimen a tendido una disminución significativa en año 2020 como consecuencia de la pandemia y posteriormente recuperándose en forma ascendente.

Fiscalización tributaria:

Es el proceso en el que las autoridades de impuestos supervisan y aseguran que los contribuyentes cumplan con sus obligaciones fiscales de manera oportuna. En esa perspectiva, vale la pena simplificar los procedimientos fiscales, de tal manera que los contribuyentes puedan cumplir sus obligaciones tributarias, en vez de estar pensando cómo hacer para evadir su responsabilidad de contribuir, así lo explica Huacho et al. (2019) cuando dice que:

La tributación y la evasión fiscal representan, para los Estados, un desafío, un problema que requiere ser solucionado con urgencia. Las teorías y los experimentos sociales concluyen que en el incumplimiento coexisten un

conjunto de variables que van desde las características personales, hasta acciones y programas de políticas públicas, de control de la administración y factores externos. El cumplimiento fiscal está íntimamente relacionado con la percepción de la eficiencia en el gasto y la confianza en las autoridades. (p. 26)

En ese sentido, la importancia de la administración tributaria como una función gubernamental crucial. Su papel se extiende más allá de la simple aplicación de leyes tributarias, abarcando también la gestión operativa de los sistemas tributarios. Así lo comenta Alink & van Kommer (2011), cuando dice:

La meta general de la Administración Tributaria es lograr un cumplimiento pleno con todos los impuestos por parte de todos los contribuyentes, lo cual requiere que todos los contribuyentes reporten todas sus actividades relacionadas y paguen los impuestos en forma correcta, completa y oportuna. Al fin del día, todos los contribuyentes deben reportar y pagar el monto exacto de los impuestos de acuerdo con la ley. Ni más, ni menos. Por lo tanto, la administración tributaria incluye la gestión del comportamiento de cumplimiento de la ley por parte tanto los contribuyentes como de la Administración Tributaria. (p. 76)

De la cita, se puede desprender que los contribuyentes deben cumplir con el registro ante la administración tributaria, hacer sus declaraciones y proporcionar informaciones veras y pagar oportunamente sus obligaciones punitivas.

Control presupuestario:

El control presupuestario en el Perú se refiere a las prácticas y políticas utilizadas para monitorear y gestionar el presupuesto del gobierno. Este proceso

implica la planificación, ejecución, seguimiento y evaluación del uso de los recursos financieros públicos para garantizar su eficiencia, transparencia y legalidad.

En este contexto, (ILPES, 2002), sostiene que:

El presupuesto público es la herramienta más importante que tiene el gobierno para obtener buenos resultados de sus intervenciones en términos calidad, costo, eficiencia, efectividad, equidad y oportunidad. Como resume el cuadro siguiente, en el Perú, los problemas del presupuesto público del gobierno central son de gran magnitud e importancia lo que se explica por la debilidad de sus instituciones presupuestarias en términos del significativo distanciamiento que existe entre la formulación, diseño e implementación de políticas y los resultados que se obtienen de ellas. (p.53)

En esa misma línea, continua, (ILPES, 2002) sosteniendo:

De la columna de propuestas, se deriva la necesidad de reformar el sistema presupuestario a fin de tener un presupuesto que efectivamente permita integrar el quehacer nacional con las decisiones presupuestarias, promueva una planificación estratégica que lo sustente, reduzca la inercia presupuestaria y provea una estructura fiscal coherente que lo viabilice. Una reforma de este tipo debe visualizar al presupuesto como instrumento clave de la gestión del gobierno en las dimensiones económica, institucional y gerencial. (p.54)

En efecto, el presupuesto cumple funciones específicas en:

Dimensión económica: es la instancia que resume y define la política fiscal (nivel macroeconómico) a la vez que refleja la asignación de recursos públicos entre usos alternativos y competitivos (nivel microeconómico) .

Dimensión institucional: resume la disponibilidad de recursos para cada área de gestión del Estado, establece un marco legal para la asignación de recursos públicos y su desembolso, y también involucra un proceso de decisión transversal a través de arreglos institucionales .

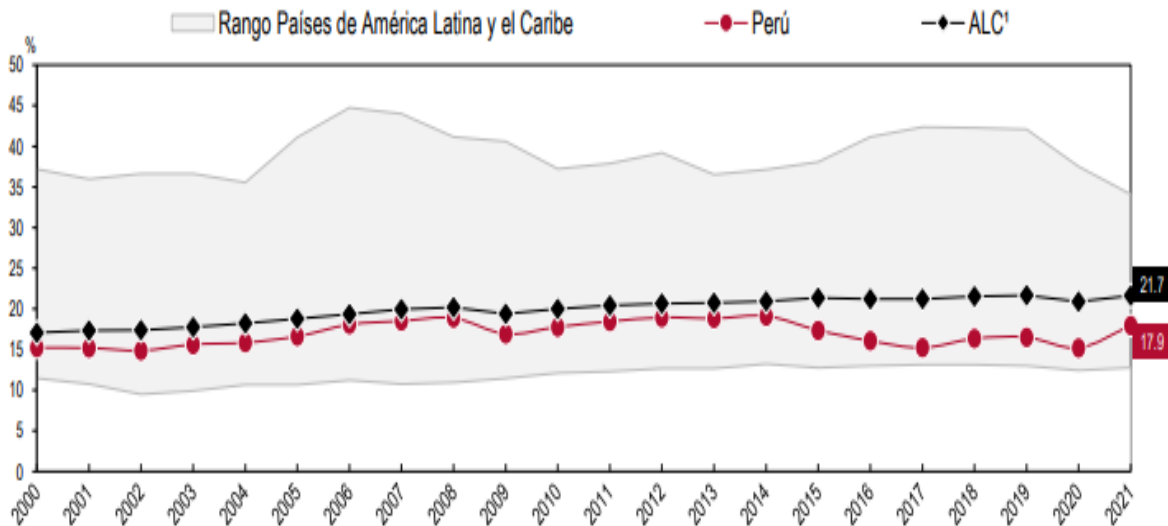
Dimensión gerencial: asigna los recursos que sustentan a las acciones del gobierno y promueve la interacción entre los organismos públicos y las autoridades presupuestarias al establecer compromisos mutuos, responsabilidades y obligaciones. (p.54)

Presión tributaria:

La "presión tributaria" se refiere al porcentaje de impuestos que una persona o empresa paga en relación con su ingreso o ganancias totales. En esa lógica, la presión tributaria se mide como el porcentaje de los ingresos totales del país que provienen de impuestos. Este indicador se calcula dividiendo los ingresos tributarios totales por el Producto Interno Bruto (PIB) y multiplicándolo por 100 para expresarlo como un porcentaje. Este indicador proporciona una medida de la carga fiscal que soporta la economía y es útil para compararla con la presión tributaria de otros países o para evaluar cambios en la política fiscal a lo largo del tiempo.

Figura 7

La recaudación tributaria como porcentaje del PIB a lo largo del tiempo 2021



Nota. Extraído de Estadísticas tributarias en América Latina y el Caribe 2023 – Perú, por OCDE, 2023, <https://www.oecd.org/tax/tax-policy/estadisticas-tributarias-america-latina-caribe-peru.pdf>

Tal como se aprecia en la **Figura 7**, la proporción de ingresos tributarios en relación con el Producto Interno Bruto (PIB) de Perú experimentó un aumento notable, pasando del 15.2% en 2020 al 17.9% en 2021, un incremento de 2.7 puntos porcentuales. En contraste, el aumento promedio en América Latina y el Caribe (ALC) fue de 0.8 puntos porcentuales durante el mismo período. A lo largo de un período más extenso, el promedio en ALC aumentó en 4.6 puntos porcentuales entre 2000 y 2021, llegando al 21.7%, mientras que, en Perú, la ratio de impuestos/PIB también incrementó en 2.7 puntos porcentuales, pasando del 15.2% al 17.9%. Desde el año 2000, la ratio más alto registrado en Perú fue del 19.1% en 2014, mientras que el más bajo fue del 14.9% en 2002.

2.3 Definición de términos

2.3.1 Impuesto a la Renta (variable independiente)

Ingresos por alquileres. - Los ingresos obtenidos por el arrendamiento subarrendamiento de predios (terrenos o edificaciones) incluidos sus accesorios, así como el importe pactado por los servicios suministrados por el arrendador (persona que da en alquiler) y el monto de los tributos que tome a su cargo el arrendatario (inquilino) y que legalmente corresponda al arrendador. (SUNAT, s.f.)

Regímenes tributarios. – *“Los regímenes tributarios son marcos normativos que establecen las reglas y condiciones para el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los contribuyentes, adaptándose a las distintas realidades y necesidades dentro de un sistema tributario”.* (SUNAT, s.f.)

Renta ficta. - En caso ceda un predio gratuitamente o a precio no determinado, se deberá declarar Renta Ficta el seis por ciento (6%) del valor de autoevaluó del año 2022, importe que debe considerarse como ingreso bruto. Si existiera copropiedad de un predio, no será de aplicación la renta ficta cuando uno de los copropietarios ocupe el predio, tenga la posesión o ejerza alguno de los atributos que confiere la titularidad del bien. (SUNAT, s.f.)

Contrato de alquiler de inmuebles. - Un contrato de alquiler de inmueble, también conocido como contrato de arrendamiento, es un acuerdo legal entre un propietario (arrendador) y un inquilino (arrendatario) que establece los términos y condiciones para el uso y ocupación de una propiedad

inmobiliaria. Este contrato detalla aspectos importantes, como la duración del arrendamiento, el monto del alquiler, las responsabilidades del arrendador y del arrendatario, las condiciones de pago, las cláusulas de renovación o terminación, entre otros. (SUNAT S, s.f.)

Impuesto a la renta. - Artículo 20 del IR; renta bruta está constituida por el conjunto de ingresos afectos al impuesto que se obtenga en el ejercicio gravable, cuando tales ingresos provengan de la enajenación de bienes, la renta bruta estará dada por la diferencia existente entre el ingreso neto total proveniente de dichas operaciones y el costo computable de los bienes enajenados, siempre que dicho costo esté debidamente sustentado con comprobantes de pago. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2004).

Arrendador. Persona que da en arrendamiento algún bien. (Gustavo, 2004)

Beneficios tributarios. – *“Beneficios tributarios, cuando se produce, tanto económicos como sociales y ambientales superan a los costos que genera, los cuales incluyen desde un costo fiscal por la pérdida de recaudación hasta efectos en la eficiencia, equidad y transparencia”*. (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2019)

Incentivos tributarios. – *“Una de las formas más comunes de incentivos tributarios son las exoneraciones temporales de impuestos, donde se exime a las firmas nuevas del pago del impuesto a la renta durante un período determinado”*. (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2019)

Cultura tributaria. – *“Conjunto de datos y el nivel de comprensión que existe en una nación determinada sobre los impuestos, junto con las*

percepciones, criterios, costumbres y actitudes que la sociedad posee en relación con la tributación". (SUNAT, 2021)

Alcabala: "Tributo consistente en el pago al fisco, por parte de un vendedor de un tanto por ciento del importe del precio en que se ofrece la mercancía. Impuesto generado por operaciones de transferencia de bienes o por el tránsito a través de una garita o aduana interior".

(Gustavo, 2004)

Declaración de predios: Es una declaración informativa exigida anualmente por la SUNAT a las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas, domiciliadas o no en el país, inscritas o no en el RUC, que tiene por finalidad, conocer la cantidad de predios no inscritos en el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. (SUNAT, s.f.)

Arrendamiento de orientación fiscal: "Hace referencia a aquel arrendamiento en el cual, en intercambio por las ventajas fiscales, un arrendador proporciona un financiamiento de costo menor al arrendatario, que éste pudiera conseguir comprando el equipo con fondos prestados". (Gustavo, 2004)

Mueble e inmuebles: "Se refiere a bienes raíces o propiedades inmobiliarias, que son terrenos y todo lo que esté de manera permanente unido a ellos, como edificios, casas, árboles, entre otros. Los inmuebles son propiedades que no pueden moverse o trasladarse fácilmente". (Gustavo, 2004)

Renta gravable. *“Rendimientos junto con los incrementos y disminuciones de patrimonio sobre los que se establecen los impuestos correspondientes en cada ejercicio fiscal”*. (Gustavo, 2004)

Declaración complementaria: Declaración tributaria que presenta voluntariamente el sujeto pasivo, adicional a una anterior y que modifica su contenido o incorpora nuevos hechos imponible. Si esta declaración, junto con el ingreso de la deuda, se realiza dentro del plazo voluntario de presentación de la declaración a la que complementa, no se producirá devengo de recargo ni interés alguno. (Gustavo, 2004)

2.3.2 Recaudación Fiscal (variable dependiente)

Obligación Tributaria: *“Artículo 1: La obligación tributaria, que es de derecho público, es el vínculo entre el acreedor y el deudor tributario, establecido por ley, que tiene por objeto el cumplimiento de la prestación tributaria, siendo exigible coactivamente”*. (SUNAT,s.f.)

Omisión tributaria: Se suele hacer referencia a actos u omisiones que resultan en la evasión o elusión de impuestos, lo cual implica una violación de las leyes fiscales. Estas omisiones pueden ser tanto voluntarias como involuntarias y, dependiendo de la gravedad, pueden acarrear sanciones, multas u otras consecuencias legales. (SUNAT, s.f.)

Declaración de pago: La declaración y pago del impuesto a la renta por arrendamiento se debe realizar siempre dentro del cronograma de obligaciones mensuales aprobado por la SUNAT, considerando el último dígito del número de RUC. En los casos de "Renta Ficta" el impuesto se

declarará y pagará al momento en que deba presentarse la declaración jurada anual correspondiente. (SUNAT, s.f)

Fiscalización: La Fiscalización es el procedimiento mediante el cual la SUNAT comprueba en forma parcial o definitiva, la correcta determinación de la obligación tributaria, el cual finaliza con la notificación de la Resolución de Determinación y las Resoluciones de Multa en caso se detecten infracciones en el procedimiento. (SUNAT, s.f.)

Recaudación tributaria. - La "recaudación tributaria" es el proceso mediante el cual un gobierno obtiene ingresos financieros al recaudar impuestos y otros tributos de los contribuyentes. Esta recaudación es esencial para financiar el gasto público y respaldar los servicios gubernamentales, programas sociales, infraestructuras y otras necesidades del Estado. (SUNAT, s.f.)

Capacidad tributaria: Artículo 21: Tienen capacidad tributaria las personas naturales o jurídicas, comunidades de bienes, patrimonios, sucesiones indivisas, fideicomisos, sociedades de hecho, sociedades conyugales u otros entes colectivos, aunque estén limitados o carezcan de capacidad o personalidad jurídica según el derecho privado o público, siempre que la Ley le atribuya la calidad de sujetos de derechos y obligaciones tributarias. (SUNAT S, s.f.)

Control tributario: La obligación tributaria aduanera puede ser determinada por la Administración Aduanera, o por el contribuyente o responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Aduanas y el TUO del Código Tributario.

La autoliquidación de la deuda tributaria aduanera y recargos transmitida o presentada por el OCE, OI o tercero antes de la notificación de la resolución de determinación o multa. (SUNAT, s.f.)

Evasión tributaria: *“La evasión fiscal implica una práctica ilegal donde los contribuyentes disminuyen la cantidad de impuestos que deberían haber pagado si hubieran seguido los procedimientos legales y adecuados”*. (SUNAT, s.f.)

Elusión tributaria: La "elusión tributaria" se refiere a la práctica de utilizar estrategias legales, a menudo complejas, con el propósito de reducir o evitar el pago de impuestos de manera lícita. A diferencia de la evasión fiscal, que implica el incumplimiento de las leyes fiscales de manera ilegal, la elusión tributaria se basa en aprovechar lagunas legales o utilizar estructuras legítimas para minimizar la carga tributaria. (SUNAT, s.f.)

Presunción tributaria: Este mecanismo se utiliza en el ámbito tributario cuando las autoridades fiscales consideran que ciertos hechos o transacciones son indicativos de ciertas condiciones fiscales, incluso si no hay evidencia directa de ello. Por ejemplo, la presunción de ingresos puede ocurrir cuando un contribuyente no puede justificar el origen de ciertos fondos o activos. Huacho et al. (2019).

Planificación estratégica: Es la que facilita la identificación de las causas y la toma de acciones oportunas para corregir errores o desviaciones en el logro de objetivos y metas. Es de vital importancia en tanto permite reflejar apropiadamente el accionar del gobierno y contribuye sustantivamente a la toma de decisiones. (ILPES, 2002)

Convenios de gestión: *“Su desempeño constituyen uno de los principales mecanismos para recuperar la gobernabilidad del gasto público en tres niveles: disciplina fiscal, priorización estratégica y eficiencia técnica”*. (ILPES, 2002, p .63)

Procedimiento. Sucesión cronológica o secuencial de operaciones concatenadas y su método de ejecución, que, realizadas por una o varias personas, constituyen una unidad y son necesarias para realizar una función o un aspecto de ella. Un procedimiento es, pues, una rutina de trabajo. (Gustavo, 2004)

Renta anual. *“Utilidad o beneficio medido en términos anuales”*. (Gustavo, 2004)

Presupuesto público: *“Hace referencia al nivel de máximo detalle cuantitativo del presupuesto. A este nivel, la información se puede identificar por clave presupuestal”*. (Gustavo, 2004)

CAPITULO III

FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

3.1 Hipótesis general

La determinación del Impuesto a la Renta por Arrendamiento de inmuebles incide favorablemente en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 – 2023

3.2 Hipótesis específicas

- a) Los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria.
- b) Las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsable por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos.
- c) El régimen tributario incide en el nivel de ingresos de impuestos.
- d) La renta ficta incide en la fiscalización tributaria.

e) Los pagos a cuenta del impuesto a la renta inciden en el control presupuestario.

f) La tasa del impuesto a la renta incide en la presión tributaria.

3.3 Operacionalización de variables

3.3.1 Variable Independiente

Tabla 6

Variable independiente (X): Impuesto a la Renta

	INDICADORES	ÍNDICES
Operacionalización	X1 = Ingresos por arrendamiento	1.1. Empresa arrendadora, cede el uso del inmueble. 1.2. Persona, arrendataria hace uso del inmueble, obligado a pagar con un precio fijado.
	X2 = Mejoras por el inquilino y no reembolsable por el propietario.	2.1. Aumento del auto avalúo 2.2. Declaración del activo
	X3 = Régimen tributario.	3.1. Personas naturales 3.2. Personas jurídicas.
	X4 = Renta ficta.	4.1. Cesión de uso del inmueble a título gratuito 4.2. El 6% del valor del predio declarado en el autoevalúo.
	X5 = Pagos a cuenta del impuesto a la renta.	5.1. Porcentaje 5.2. Coeficiente.
	X6 = Tasa del Impuesto a la Renta	6.1. Impuesto a la renta mensual. 6.2. Impuesto a la renta anual.
	Escala valorativa	Ordinal

3.3.2 Variable dependiente

Tabla 7

Variable dependiente (Y): Recaudación fiscal

	INDICADORES	ÍNDICES
operacionalización	Y1 = Cumplimiento de la obligación tributaria.	1.1. Declaración del deudor tributario 1.2. Entrega de dinero a favor del Fisco.
	Y2 = Omisión de las declaraciones de pago de impuestos.	2.1. Violación de normas tributarias 2.2. No cumplimiento con las declaraciones.
	Y3 = Nivel de ingresos tributarios.	3.1. Recaudación de impuestos. 3.2. Recursos fiscales del Estado.
	Y4 = Fiscalización tributaria.	4.1. Procedimientos de una correcta determinación de la obligación tributaria 4.2. obligaciones formales.
	Y5= Control presupuestario.	5.1. Comparaciones con periodos anteriores. 5.2. Datos sólidos, establecer correctivos y aprovechar mejor los recursos.
	Y6 = Presión tributaria.	6.1 Ingresos tributarios 6.2. Producto bruto interno.
	Escala valorativa	Ordinal

CAPITULO IV

METODOLOGÍA

4.1 Diseño metodológico

4.1.1 *Tipo de diseño*

Es una investigación no experimental, cuyo diseño metodológico es el transeccional correlacional

Ox r Oy

Donde:

- = Observación.
 - x = Impuesto a la Renta por arrendamiento de inmuebles.
 - y = Recaudación fiscal.
 - r = Relación de variables.

4.1.2 *Tipo de investigación*

El estudio planteado, reúne las condiciones metodológicas suficientes para ser considerada una “Investigación Aplicada”.

4.1.3 *Nivel de investigación*

Por la naturaleza del análisis y conforme el propósito de la investigación se centra en un “Nivel Descriptivo - Explicativo”.

4.1.4 Procedimientos que se siguen para obtener la información necesaria y procesarla

La Investigación es cuantitativa:

- a. Determina la unidad muestral que se seleccionada mediante muestreo probabilístico aleatorio simple.
- b. Elabora la “encuesta” que está integrada por los ítems más representativos de la variable independiente y dependiente.
- c. Capacita a una persona para que realice las encuestas.
- d. Elimina o depura errores de información.
- e. Elabora la matriz de tabulación.
- f. Analiza estadísticamente los datos mediante la aplicación de software para las ciencias sociales.

4.2 Población y muestra

La población que conforma la investigación está delimitada por 230 empresas inmobiliarias, empadronados a nivel de la Región de Lima, según la solicitud de acceso a la información de datos de fuente privada, la cual va como anexo.

Procedimiento para el cálculo del tamaño y selección de la muestra la determinación óptima de la muestra se utilizó la fórmula del muestreo aleatorio simple propuesto por R.B. Ávila Acosta en su libro “Metodología de la Investigación”.

$$n = \frac{Z^2 * N * P * Q}{Z^2 * P * Q + N * E^2}$$

Donde:

- $Z = 1.96$ distribución normal para un nivel de confianza de 95%.

- $P = 0.5$
- $Q = 0.5$
- $E =$ Margen de error 5%.
- $N =$ Población.
- $n =$ Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de confianza de 95% y 5% como margen de error “n” es:

$$n = \frac{(1.96)^2 * (0.5) * (0.5) * (230)}{(1.96)^2 * (0.5) * (0.5) + (230) * (0.05)^2}$$

$n = 144$ empresas inmobiliarias.

4.3 Técnicas de recolección de datos

4.3.1 Descripción de métodos, técnicas e instrumentos

Se ha seleccionado la técnica de recolección de información mediante encuestas, la cual implica la aplicación de un cuestionario a una muestra representativa de empresas. Esta herramienta se destaca en la investigación social por su versatilidad, sencillez y objetividad en la obtención de datos, convirtiéndola en una opción idónea para este estudio.

El instrumento elegido es el cuestionario, el cual es un conjunto de preguntas que miden una o más variables, para poder ser tabuladas.

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

El procedimiento de validez se orienta para garantizar su eficacia y efectividad de los instrumentos de investigación, fundamentalmente si estos miden con objetividad, precisión, veracidad y autenticidad de aquello que se desea medir de las variables. Se procede con la aplicación de una prueba piloto a diez (10)

empresas, de conformidad con la determinación de la muestra en forma aleatoria. Asimismo; la confiabilidad permite obtener los mismos resultados en cuanto a su aplicación en un número de veces de tres (3) a las mismas empresas en diferentes períodos de tiempo.

Tabla 8

Instrumento de validación

Apellidos y Nombres	Grado académico	Puntaje	Criterio de aplicación
Torres Diaz Silvestre	Maestro	80	Aplicar
Romero Farro Víctor Manuel	Maestro	80	Aplicar
Solano Oyarce Ever	Doctor	80	Aplicar

4.4 Técnicas para el procesamiento de la información

El procesamiento y análisis de la información se efectúa con el programa estadístico informático de mayor uso en las ciencias sociales; Statistical Package for the Social Sciences, conocido por sus siglas SPSS, edición IBM® SPSS® Statistics 28, versión en español (Modelo de correlación de Pearson).

4.5 Aspectos éticos

En el transcurso de este proyecto, tiene la primacía de los valores éticos, promoviendo un proceso íntegro, organizado, coherente, secuencial y racional en la exploración de nuevos conocimientos. El propósito fundamental es discernir la veracidad o falsedad de hipótesis, contribuyendo así al avance de la ciencia contable.

En la elaboración de la tesis, se ha dado cumplimiento a la Ética Profesional con los principios fundamentales de la moral individual y social; así como, tomando en cuenta las normas y reglas de conducta; enmarcadas en el Código de Ética del Contador Público; considerando como principios fundamentales:

- Integridad.
- Objetividad.
- Competencia profesional y debido cuidado.
- Confidencialidad.
- Comportamiento profesional

De manera general, el desarrollo se ha realizado prevaleciendo los valores y principios éticos, en la búsqueda de nuevos conocimientos con el fin demostrar la verdad o falsedad de lo propuesto y contribuir con el desarrollo de la ciencia contable.

CAPITULO V

RESULTADOS

5.1 Presentación

La investigación de campo sobre **“Determinación del Impuesto a la Renta por Arrendamiento de Inmuebles y su Incidencia en la Recaudación Fiscal de las Empresas del Sector Inmobiliario en la Región Lima, Periodos 2022 - 2023** dio como resultado lo establecido en los puntos sucesivos, dando cumplimiento del cuestionario como instrumento de recolección de datos a las empresas inmobiliarias de la región de Lima.

5.2 Análisis e interpretación de los resultados

1. ¿Los ingresos por arrendamiento de alquileres, generan el pago del impuesto a la renta de empresas inmobiliaria?

Tabla 9

Ingresos por arrendamiento de alquileres

Análisis de frecuencias

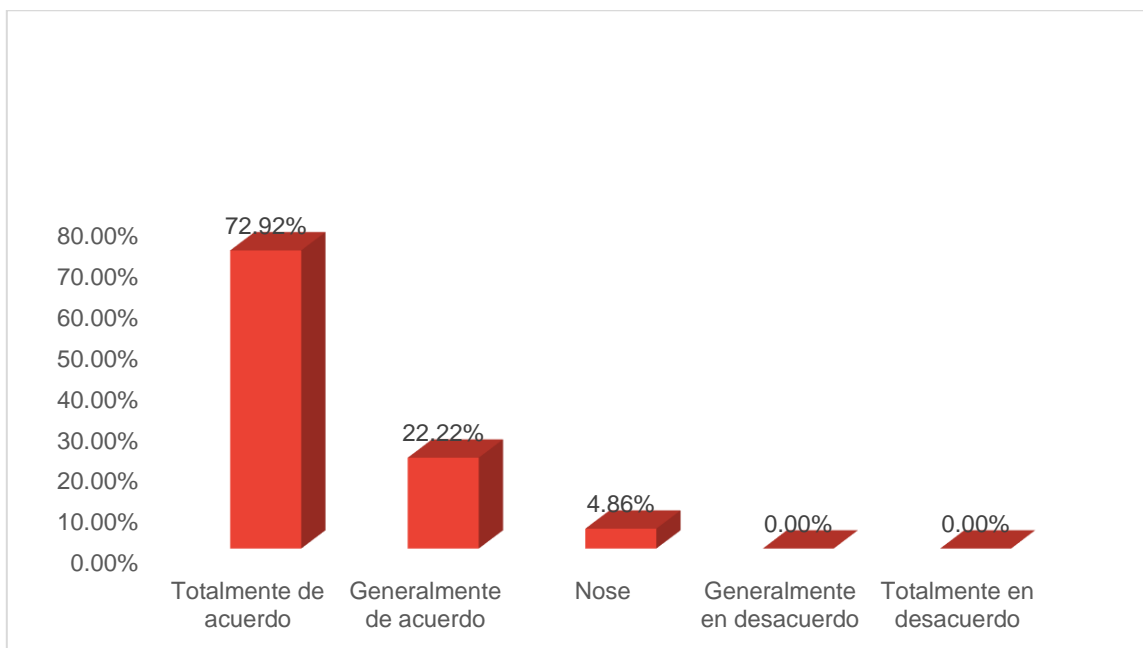
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	105	72.92%
Generalmente de acuerdo	32	22.22%
No se	7	4.86%
Generalmente en desacuerdo	0	0.00%
Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Los resultados de la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, indican que un 72.92% de los encuestados expresan un totalmente de acuerdo, mientras que el 22.22% están de acuerdo, un 4.86% se mantiene en una posición neutral, y no se registran respuestas en las otras opciones. Esto indica un fuerte consenso que los ingresos por arrendamiento de alquileres son impuestos diseñados para financiar gastos relacionados con las obligaciones del estado.

Figura 8

Ingresos por arrendamiento de alquileres



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta.

Como se puede apreciar en la **Figura 8**, la mayoría de las empresas inmobiliarias tienen conocimiento de su obligación tributaria de pagar el impuesto a la renta por los ingresos que obtienen por el arrendamiento de inmuebles.

2. ¿Las mejoras por el inquilino y no reembolsable por el propietario, deben ser declaradas, con el pago del impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?

Tabla 9

Las Mejoras por el inquilino y no reembolsables

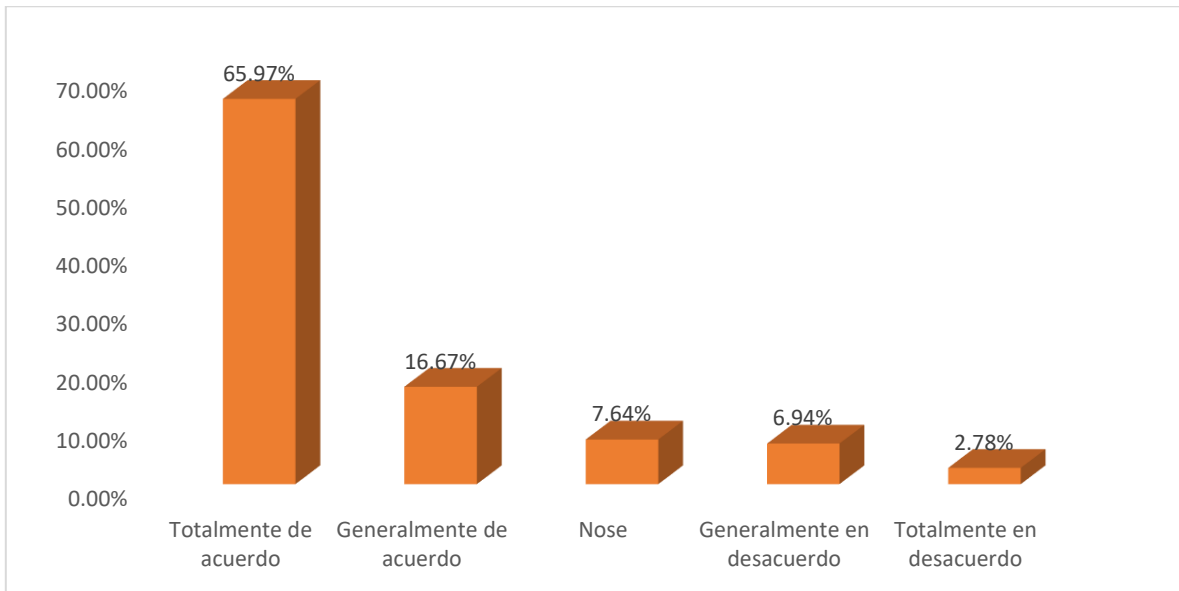
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	95	65.97%
Generalmente de acuerdo	24	16.67%
No se	11	7.64%
Generalmente en desacuerdo	10	6.94%
Totalmente en desacuerdo	4	2.78%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Como se aprecia en la **Tabla 9**, se ha constatado que el 65.97% están totalmente de acuerdo, el 16.67% están de acuerdo, un 7.64% se mantienen neutrales, mientras que solo el 6.94% esta generalmente en desacuerdo y el 2.78% están totalmente en desacuerdo. Estos resultados indican que las mejoras hechas por el arrendatario deben ser declaradas por el propietario y pueda pagar su impuesto predial.

Figura 9

Las Mejoras por el inquilino y no reembolsable



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Según la **Figura 9**, se establece que la mayoría de las empresas inmobiliarias tienen conocimiento de su obligación tributaria de declarar las mejoras efectuadas por el inquilino, como parte del incremento patrimonial y la obligación de actualizar en la municipalidad del sector y pagar su impuesto predial que corresponde.

3. ¿El régimen tributario, establece la cantidad de pago de impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?

Tabla 10

Régimen tributario - pago del impuesto a la renta

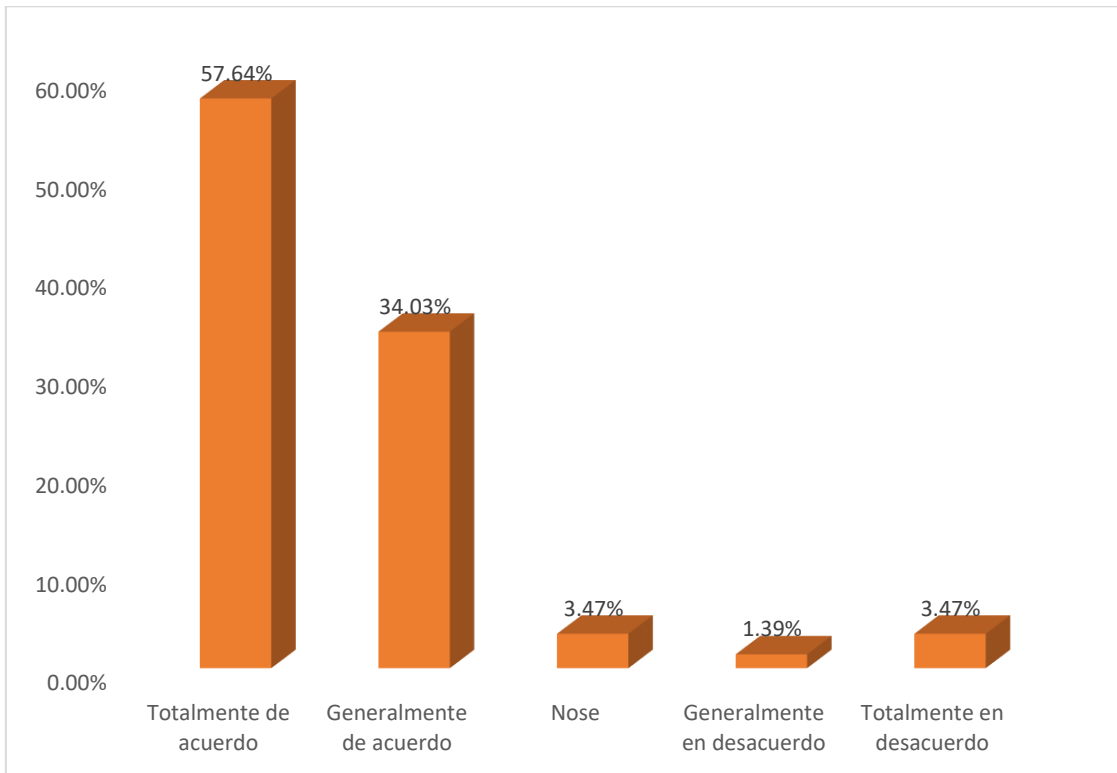
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	83	57.64%
Generalmente de acuerdo	49	34.03%
No se	5	3.47%
Generalmente en desacuerdo	2	1.39%
Totalmente en desacuerdo	5	3.47%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se aprecia en la **Tabla 10**, se ha encontrado que el 57.64% de las personas están altamente de acuerdo, mientras que el 34.03% están de acuerdo. Un 3.47% mantienen una posición neutral, y solo el 1.39% muestra un desacuerdo, y un 3.47 % en desacuerdo total. Por los datos encontrados, el régimen tributario, determina la cantidad de pago de impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria, lo que contribuye significativamente una mejor recaudación.

Figura 10

Régimen tributario - pago del impuesto a la renta



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Según se desprende de la **Figura 10**, la mayoría de las empresas inmobiliarias tienen conocimiento y cumplen con el régimen tributario que les corresponde, según su nivel de ingresos y gastos, para determinar la cantidad de pago de impuesto a la renta.

4. ¿la renta ficta, genera el mínimo de pago de impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?

Tabla 11

Renta ficta mínimo pago de impuesto a la renta

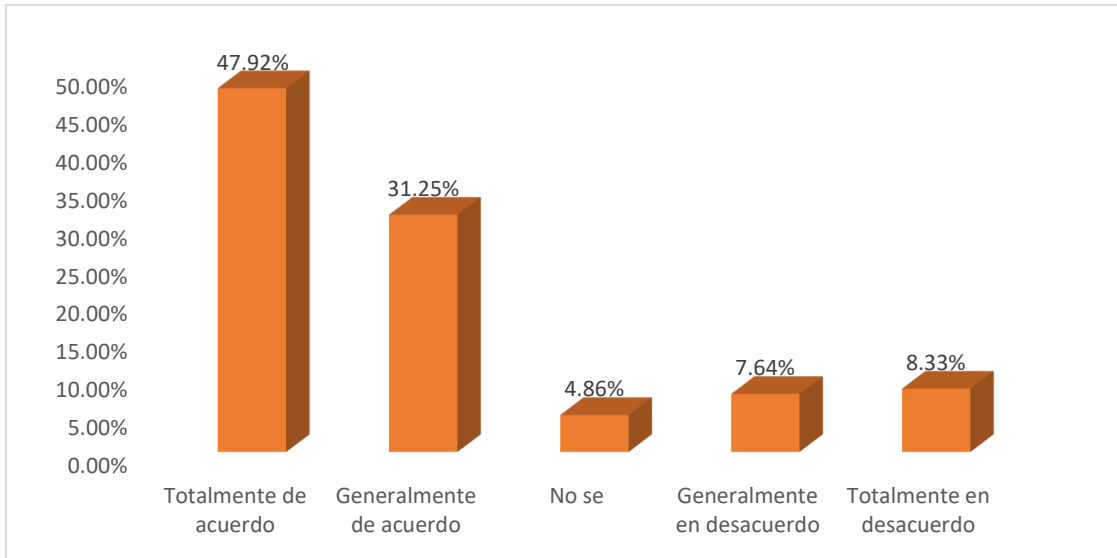
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	69	47.92%
Generalmente de acuerdo	45	31.25%
No se	7	4.86%
Generalmente en desacuerdo	11	7.64%
Totalmente en desacuerdo	12	8.33%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se indica en la **Tabla 11** , el 47.92% están totalmente de acuerdo, el 31.25% de acuerdo, 4.86% se mantienen neutral, el 7.64% en desacuerdo y el 8.33% está totalmente en desacuerdo, confirmando que la renta ficta corresponde al pago mínimo de los contribuyentes inmobiliarios por pago de arrendamientos.

Figura 11

Renta ficta mínimo pago de impuesto a la renta



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Según la **Figura 11**, corresponde a la mayoría de las empresas inmobiliarias tienen conocimiento y cumplen con el criterio de la renta ficta, que consiste en declarar ingreso bruto el 6% o 8% dependiendo del valor de autoevalúo o costo de producción, adquisición o construcción, tal como lo establece la norma tributaria peruana.

5. ¿Los pagos a cuenta del impuesto a la renta, es obligatorio de la empresa inmobiliaria?

Tabla 12

Pagos a cuenta del impuesto a la renta

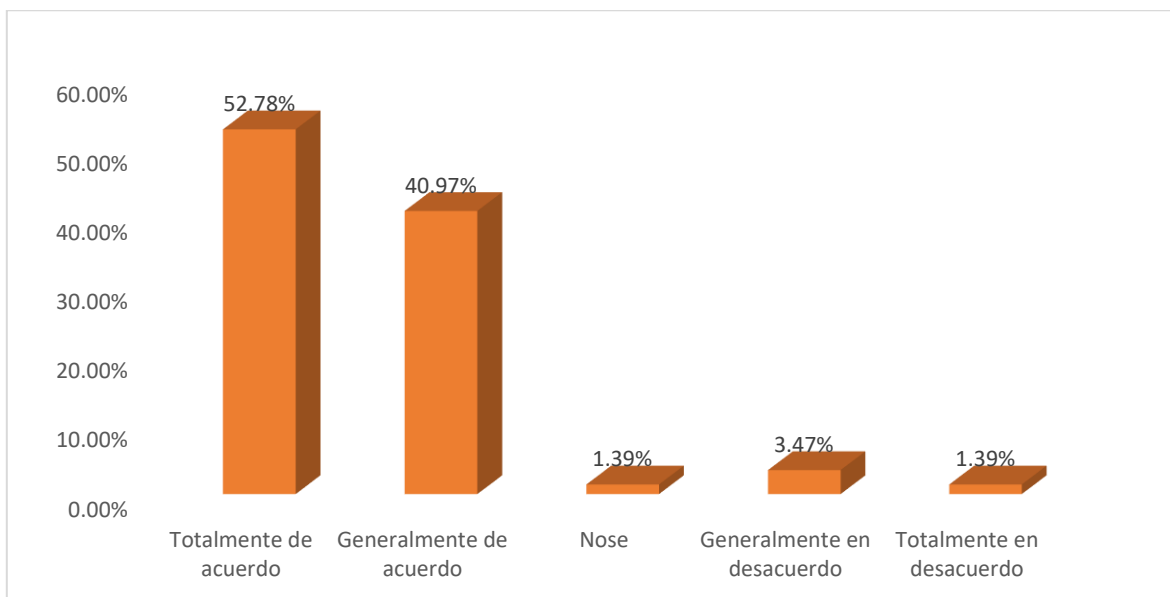
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	76	52.78%
Generalmente de acuerdo	59	40.97%
No se	2	1.39%
Generalmente en desacuerdo	5	3.47%
Totalmente en desacuerdo	2	1.39%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se aprecia en la **Tabla 12**, se ha constatado que el 52.78% están totalmente de acuerdo, un 40.97% están de acuerdo el 1.39% mantienen neutral, el 3.47% están generalmente en desacuerdo, y el 1.39% totalmente en desacuerdo. Estos resultados subrayan el respaldo significativo a la determinación del pago a cuenta del impuesto a la renta mediante las declaraciones mensuales.

Figura 12

Pagos a cuenta del impuesto a la renta



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se nota en la **Figura 12**, la mayoría de las empresas inmobiliarias tienen conocimiento y cumplen con el requisito de realizar pagos a cuenta del impuesto a la renta, que consisten en anticipos mensuales del impuesto anual, calculados sobre la base de los ingresos netos.

6. ¿La tasa del impuesto a la renta, es de conocimiento de la empresa inmobiliaria?

Tabla 13

Tasa del impuesto a la renta

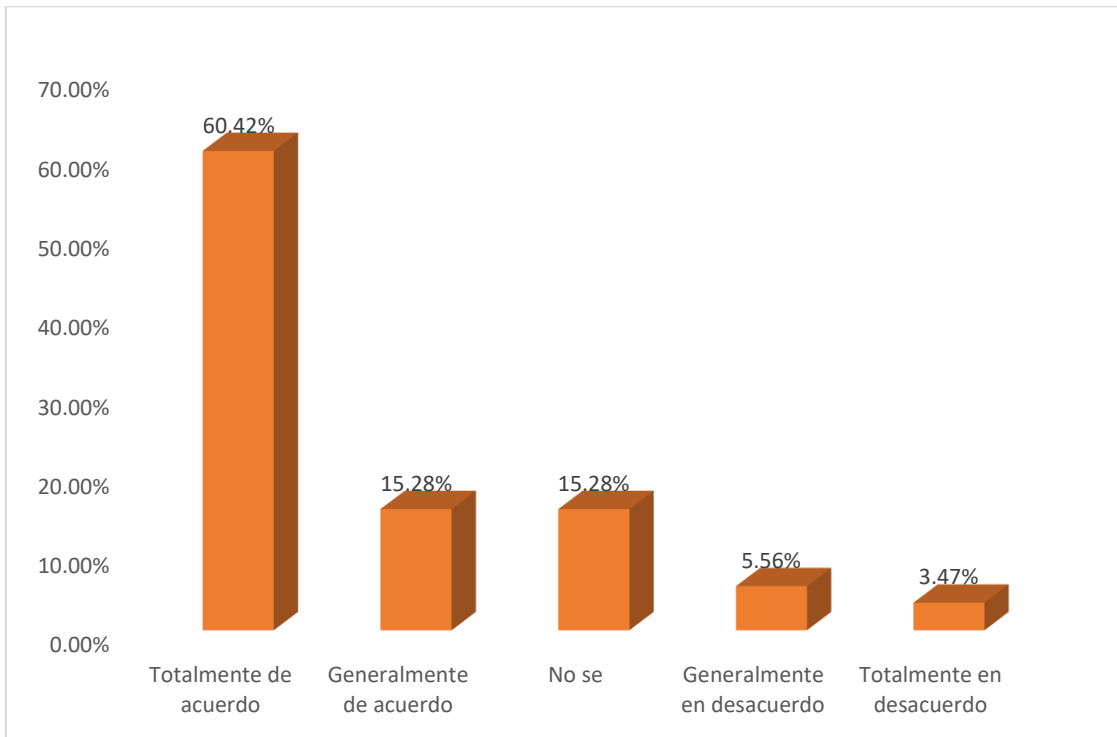
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	87	60.42%
Generalmente de acuerdo	22	15.28%
No se	22	15.28%
Generalmente en desacuerdo	8	5.56%
Totalmente en desacuerdo	5	3.47%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Según la **Tabla 13**, se observa que el 60.42% están totalmente de acuerdo, mientras que el 15.28% están de acuerdo. Un 15.28% mantienen una posición neutral, con solo un 5.56% en desacuerdo y otro 3.47% en total desacuerdo. Confirmando que la tasa de impuesto a la renta es de conocimiento de las empresas del sector inmobiliario.

Figura 13

Tasa del impuesto a la renta



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se aprecia en la **Figura 13**, la mayoría de las empresas inmobiliarias tienen conocimiento de la tasa del impuesto a la renta a pagar. Observándose que la mayoría de las empresas está de acuerdo con la afirmación, lo que revela una tendencia al cumplimiento tributario y al acatamiento de la legislación vigente.

7. ¿El impuesto a la renta por arrendamiento de inmuebles, es a través de la declaración jurada de la empresa inmobiliaria?

Tabla 14

Declaración jurada del impuesto a la renta

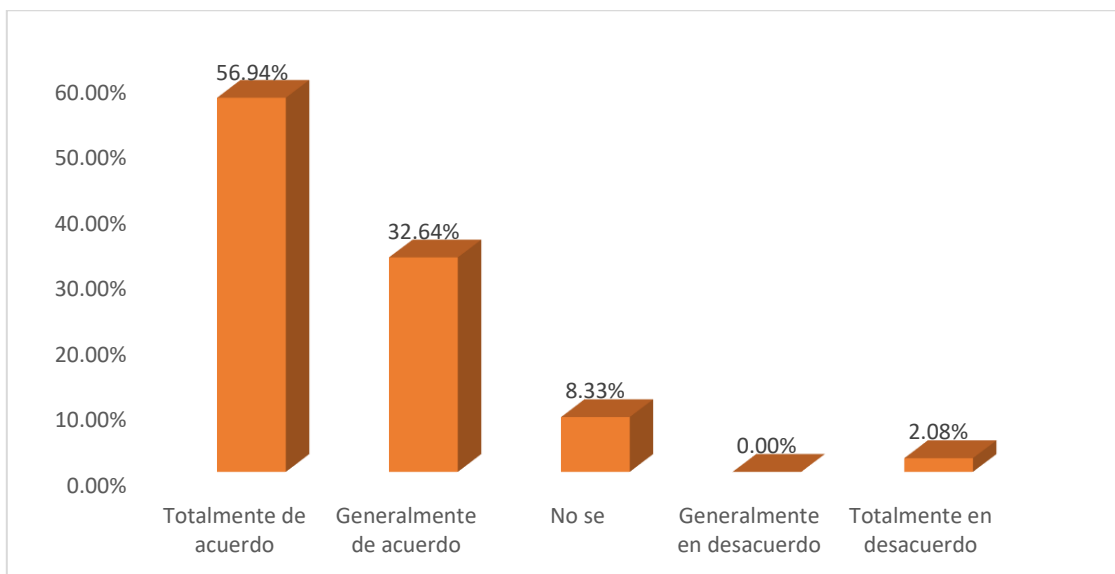
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	82	56.94%
Generalmente de acuerdo	47	32.64%
No se	12	8.33%
Generalmente en desacuerdo	0	0.00%
Totalmente en desacuerdo	3	2.08%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se aprecia en la **Tabla 14**, se ha evidenciado que el 56.94% de las personas están altamente de acuerdo, mientras que el 32.64% están de acuerdo, un 8.33% mantienen una posición neutral, sin registro en las categorías de "generalmente en desacuerdo" y en total desacuerdo" (2.08%). Enfatizando la necesidad e importancia de la declaración jurada del impuesto a la renta en este sector económico.

Figura 14

Declaración jurada del impuesto a la renta



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal, como se muestra en la **Figura 14**, la mayoría de las empresas inmobiliarias tienen conocimiento y en función de sus ingresos cumplen con la tasa del impuesto a la renta.

8. ¿El cumplimiento de la obligación tributaria, genera ingreso para el estado de la empresa inmobiliaria?

Tabla 15

Cumplimiento de la obligación tributaria

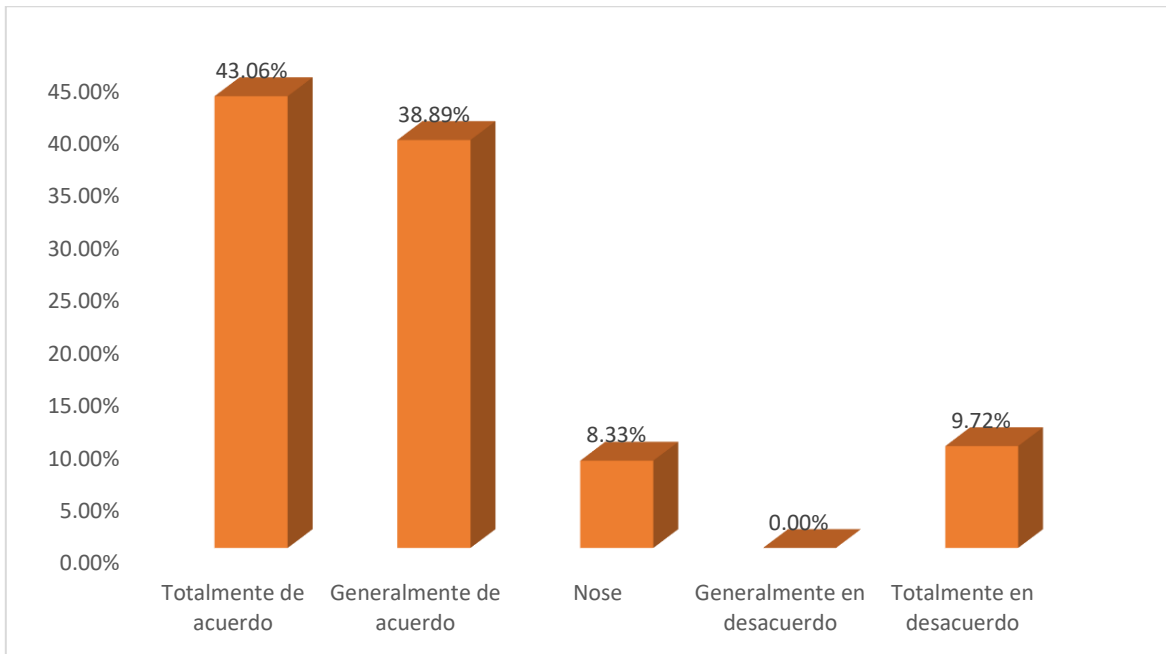
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	62	43.06%
Generalmente de acuerdo	56	38.89%
No se	12	8.33%
Generalmente en desacuerdo	0	0.00%
Totalmente en desacuerdo	14	9.72%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se observa en la **Tabla 15**, el 43.06% de las personas están altamente de acuerdo, mientras que el 38.89% están de acuerdo. Un 8.33% mantienen una posición neutral, sin registro de respuestas en las categorías de "generalmente en desacuerdo" (0%) y totalmente en desacuerdo el 9.72%. Esto subraya la necesidad de abordar los aspectos de cumplimiento de las obligaciones tributarias, para mantener la presión recaudatoria del estado.

Figura 15

Cumplimiento de la obligación tributaria



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se ve aprecia en la **Figura 15**, la mayoría de las empresas inmobiliarias reconocen y valoran el rol del estado en el desarrollo económico y social del país, y por ello cumplen con su obligación tributaria de pagar el impuesto a la renta.

9. ¿La omisión de la declaración de pago del impuesto a la renta, perjudica al estado de la empresa inmobiliaria?

Tabla 16

Omisión de las declaraciones de pago

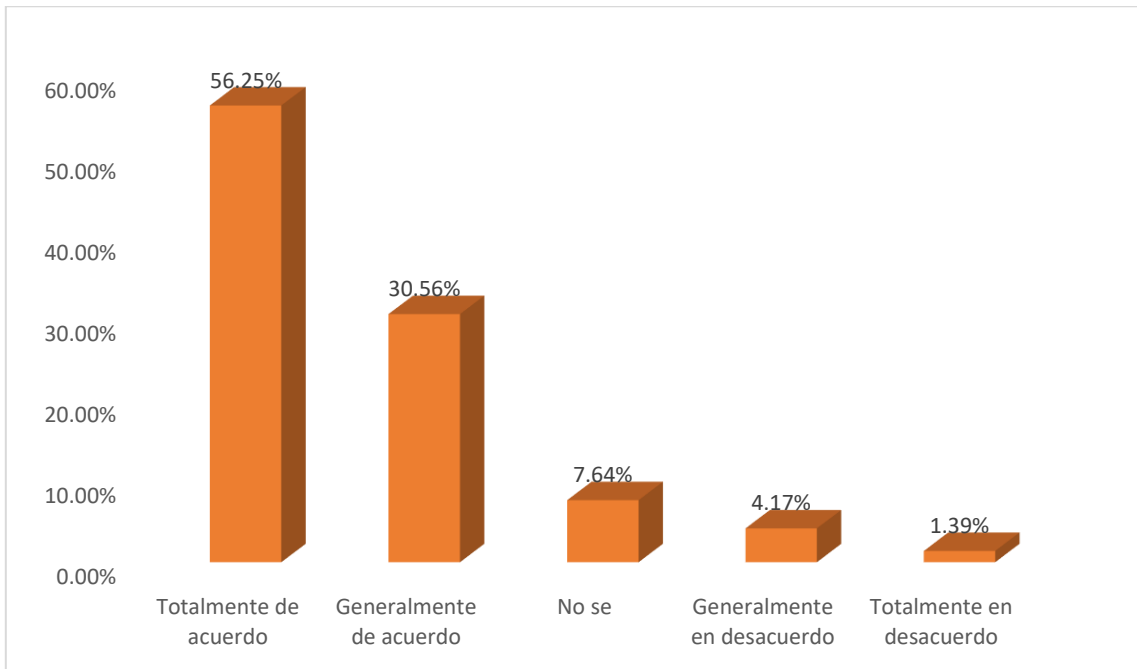
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	81	56.25%
Generalmente de acuerdo	44	30.56%
No se	11	7.64%
Generalmente en desacuerdo	6	4.17%
Totalmente en desacuerdo	2	1.39%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se precia en la **Tabla 16**, se encontró que el 56.25% de las personas están altamente de acuerdo, mientras que el 30.56% están de acuerdo. Un 7.64% mantienen una posición neutral, en las categorías de en desacuerdo 4.17% y "en total desacuerdo" 1.39%. Esto indica un sólido conocimiento que las omisiones no solo perjudica con la recaudación al estado, sino también a las empresas con las fiscalizaciones de la SUNAT.

Figura 16

Omisión de las declaraciones de pago



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Según se observa en la **Figura 16**, la mayoría de las empresas inmobiliarias son conscientes y responsables de las consecuencias negativas que tiene la omisión de las declaraciones de pago de impuestos, tanto para el estado como para la sociedad, ya que se reduce la recaudación fiscal y se afecta los servicios públicos.

10. ¿El nivel de ingreso tributario para el estado, es de acuerdo el régimen de la empresa inmobiliaria?

Tabla 17

Nivel de ingresos tributarios

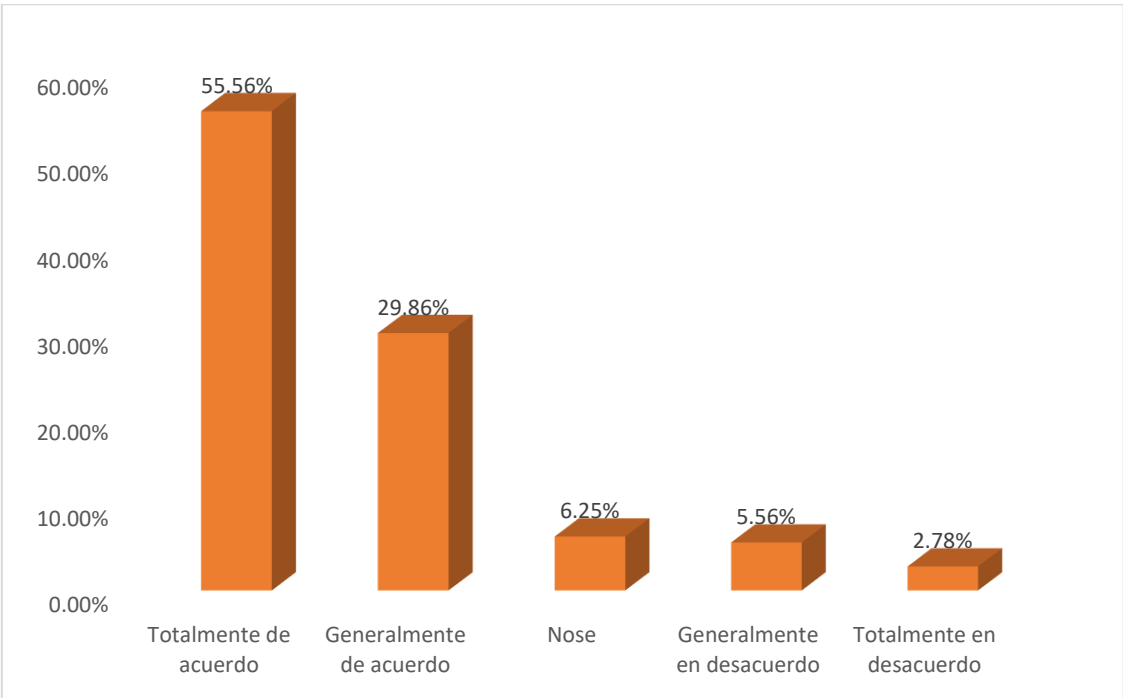
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	80	55.56%
Generalmente de acuerdo	43	29.86%
No se	9	6.25%
Generalmente en desacuerdo	8	5.56%
Totalmente en desacuerdo	4	2.78%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se aprecia en la **Tabla 17**, el resultado indica que el 55.56% están muy de acuerdo, el 29.86% están de acuerdo, un 6.25% mantienen una posición neutral, con un 5.56 % mostrando su desacuerdo y un 2.78% Muy en desacuerdo. Por lo tanto, los hallazgos indican que el nivel de ingresos incide según el régimen donde se encuentra tributando la empresa.

Figura 17

Nivel de ingresos tributarios



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se puede apreciar en la **Figura 17**, la mayoría de las empresas son conscientes y respetuosas de la estructura tributaria del país, y que por ello pagan el impuesto a la renta según el régimen que les corresponde, ya sea General, Mype Tributario o Especial.

11. ¿La fiscalización tributaria, es importante para el estado, del cumplimiento de la empresa inmobiliaria?

Tabla 18

La fiscalización tributaria y su cumplimiento

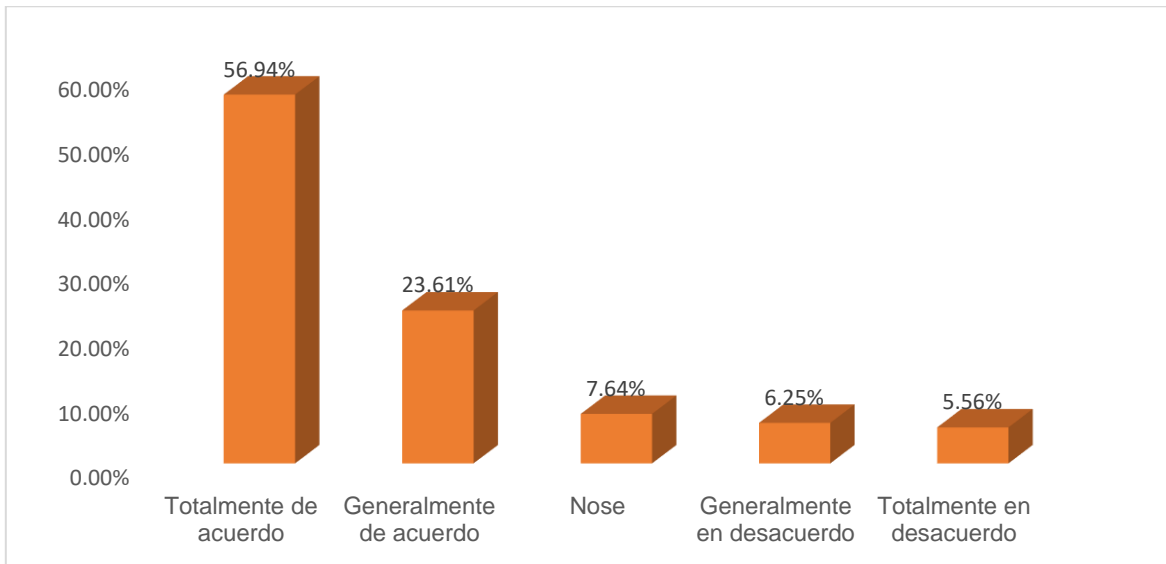
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	82	56.94%
Generalmente de acuerdo	34	23.61%
No se	11	7.64%
Generalmente en desacuerdo	9	6.25%
Totalmente en desacuerdo	8	5.56%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se observa en la **Tabla 18**, los hallazgos indican que el 56.94% están altamente de acuerdo, mientras que el 23.61% están de acuerdo, un 7.64% mantienen una posición neutral, un 6.25% están generalmente en desacuerdo y totalmente en desacuerdo el 5.56%. Esta información subraya la importancia del cumplimiento de sus obligaciones de las empresas inmobiliarias para con el estado.

Figura 18

La fiscalización tributaria y su cumplimiento



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se puede apreciar en la **Figura 18**, la mayoría de las empresas inmobiliarias son conscientes de la labor del estado en el control y la verificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias, y que por ello colaboran con la fiscalización tributaria.

12. ¿El control presupuestario del estado, debe cumplirse para el bienestar de la sociedad y satisfacción de la empresa inmobiliaria?

Tabla 19

Control presupuestario del estado

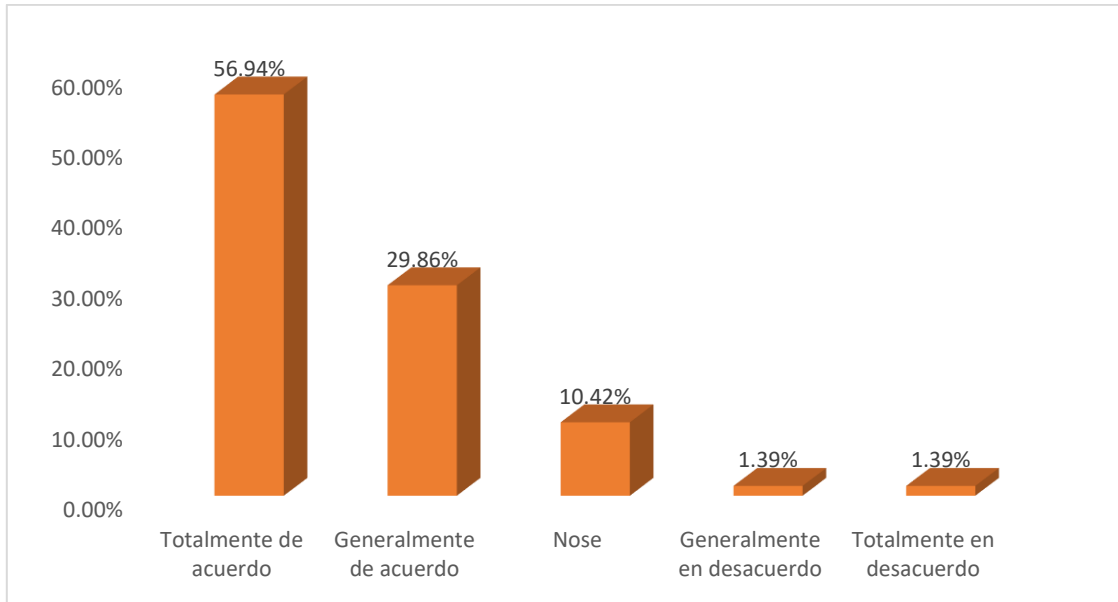
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	82	56.94%
Generalmente de acuerdo	43	29.86%
No se	15	10.42%
Generalmente en desacuerdo	2	1.39%
Totalmente en desacuerdo	2	1.39%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se aprecia en la **Tabla 19**, el 56.94% de los encuestados están totalmente de acuerdo, mientras que el 29.86% están de acuerdo, un 10.42% mantienen una posición neutral, y el 1.39% generalmente en desacuerdo y 1.39% totalmente en desacuerdo. Esta información subraya la importancia del cumplimiento de sus obligaciones de las empresas inmobiliarias para configurar el presupuesto del erario nacional.

Figura 19

Control presupuestario del estado



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Como se puede apreciar en la **Figura 19**, la mayoría de las empresas inmobiliarias son conscientes de la gestión financiera del estado, y que por ello apoyan el control presupuestario del estado con el cumplimiento y pago de sus obligaciones tributarias, como es el impuesto a la renta.

13. ¿La presión tributaria, debe existir por conocimiento y cultura de la empresa inmobiliaria?

Tabla 20

Presión tributaria y la cultura tributaria

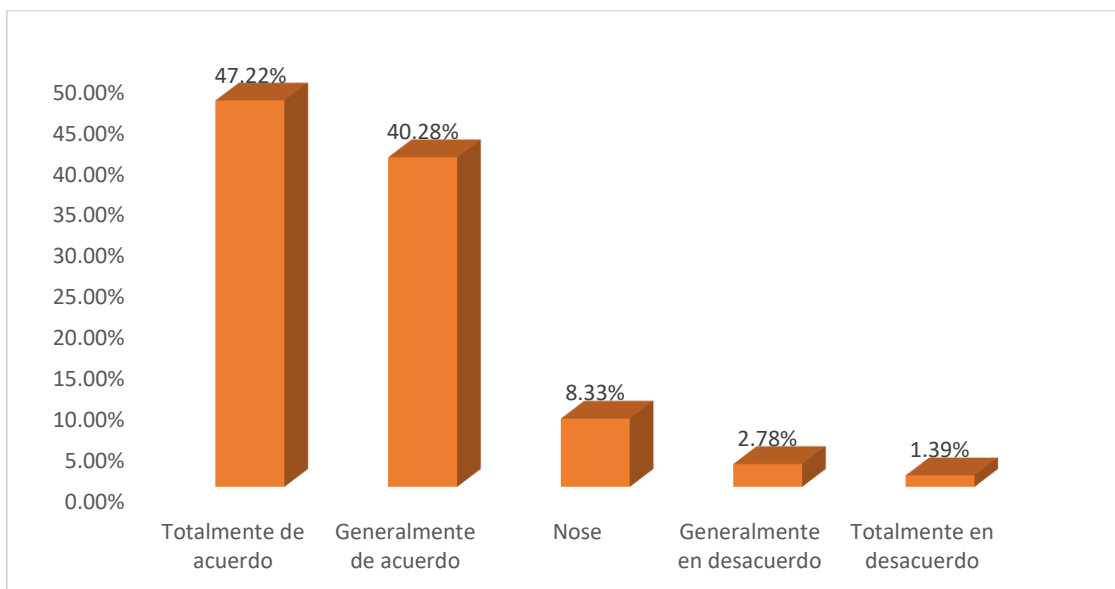
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	68	47.22%
Generalmente de acuerdo	58	40.28%
No se	12	8.33%
Generalmente en desacuerdo	4	2.78%
Totalmente en desacuerdo	2	1.39%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Como se puede apreciar en la **Tabla 20**, el 47.22% de los encuestados están totalmente de acuerdo, mientras que el 40.28% están de acuerdo, un 8.33% mantienen una posición neutral, el 2.78% generalmente en desacuerdo y el 1.39% totalmente en desacuerdo. Esta información confirma que en el Perú está avanzando en tener una cultura tributaria y solidaria para con la sociedad.

Figura 20

Presión tributaria y la cultura tributaria



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Como se puede ver en la **Figura 20**, la mayoría de las empresas inmobiliarias consideran que la presión tributaria en el Perú debe ser un componente de la educación en todos los niveles educativos y apoyados por las diferentes estancias de gobierno.

14. ¿La recaudación fiscal, es importante y necesaria, para el cumplimiento del estado con el país, a través de la empresa inmobiliaria?

Tabla 21

Recaudación fiscal

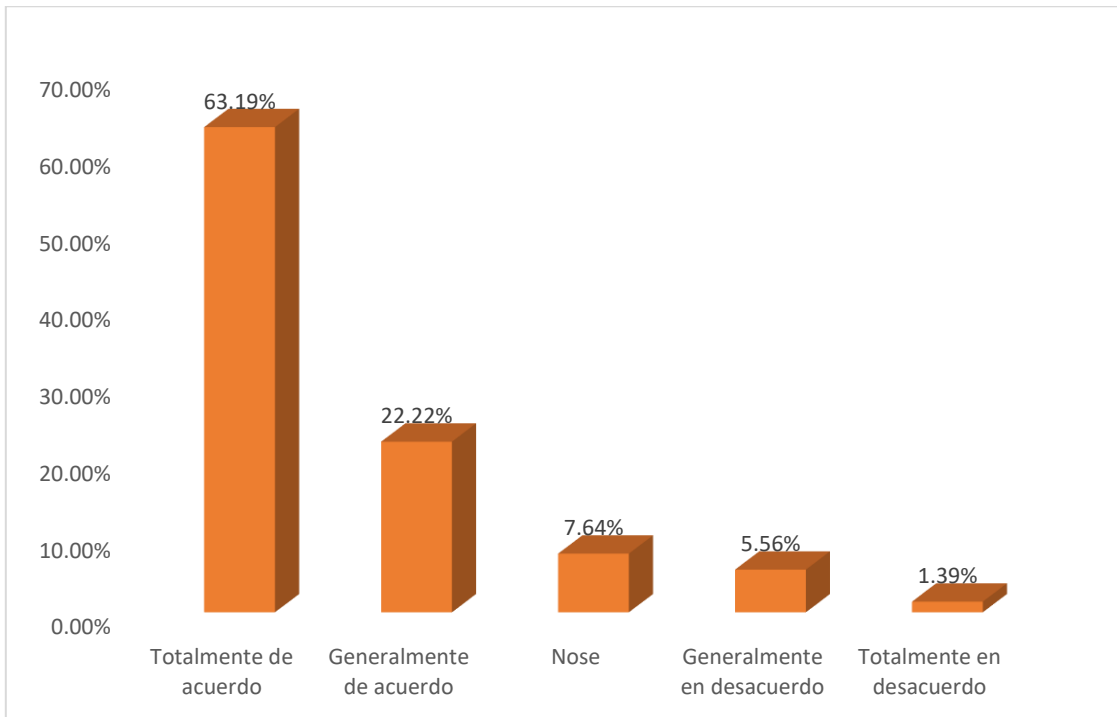
Análisis de frecuencias		
Alternativas	Encuestados	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	91	63.19%
Generalmente de acuerdo	32	22.22%
No se	11	7.64%
Generalmente en desacuerdo	8	5.56%
Totalmente en desacuerdo	2	1.39%
Total	144	100%

Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se evidencia en la **Tabla 21**, el 63.19% de los encuestados están totalmente de acuerdo, mientras que el 22.22% están de acuerdo, un 7.64% mantienen una posición neutral, el 5.56% generalmente en desacuerdo y el 1.39% totalmente en desacuerdo. Esta información confirma que el cumplimiento del impuesto a la renta permite contar con los fondos necesarios al estado y pueda cumplir con el contrato social que se le encomienda la constitución Política del Perú.

Figura 21

Recaudación fiscal



Nota: Elaborado a partir de los datos de la encuesta

Tal como se aprecia en la **Figura 21**, la mayoría de las empresas inmobiliarias consideran que la recaudación fiscal del estado es insuficiente o ineficiente, y que por ello se ven afectadas por la falta de servicios públicos de calidad, como la salud, la educación, la seguridad, entre otros.

5.3 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 empresas del sector inmobiliario de la región Lima Metropolitana, cuyos datos se procesaron en el SPSS para la obtención del indicador de confiabilidad llamado Alfa de Cronbach.

Tabla 22

Escala de interpretación del coeficiente de confiabilidad

Rangos	Magnitud
0,81 a 1,00	Muy Alta
0,61 a 0,80	Alta
0,41 a 0,60	Media
0,21 a 0,40	Baja
0,01 a 0,20	Muy Baja

Fuente: Palella y Martínez (2012, p.169). Metodología investigación cuantitativa

Tabla 24*Resumen de procesamiento de casos*

Resumen	N	%
Válido	144	100
Excluido	0	0
Total	144	100

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de	N de elementos
Cronbach	
0.711	144

Nota: SPSS V25

Interpretación: se ha determinado que con el SPSS V25, el alfa de Cronbach con un valor promedio de 71.1%, esto demuestra que la tesis desarrollada posee una Alta confiabilidad entre las preguntas y resultados de la encuesta.

Tabla 23*Resumen de procesamiento de todas las variables*

Preguntas	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. ¿Los ingresos por arrendamiento de alquileres, generan el pago del impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?	55.87	35.164	0.431	0.683
2. ¿Las mejoras por el inquilino y no reembolsable por el propietario, deben ser declaradas, con el pago del impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?	55.94	34.842	0.372	0.689
3. ¿El régimen tributario, establece la cantidad de pago de impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?	55.89	35.694	0.385	0.688
4. ¿La renta ficta, genera el mínimo de pago de impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?	56.27	33.164	0.407	0.684
5. ¿Los pagos a cuenta del impuesto a la renta, es obligatorio de la empresa inmobiliaria?	55.9	35.604	0.46	0.682
6. ¿La tasa del impuesto a la renta, es de conocimiento de la empresa inmobiliaria?	56.06	37.066	0.174	0.715
7. ¿El impuesto a la renta por arrendamiento de inmuebles, es a través de la declaración jurada de la empresa inmobiliaria?	55.88	37.355	0.266	0.701
8. ¿El cumplimiento de la obligación tributaria, genera ingreso para el estado de la empresa inmobiliaria?	56.24	38.031	0.085	0.729
9. ¿La omisión de la declaración de pago del impuesto a la renta, perjudica al estado de la empresa inmobiliaria?	55.94	34.884	0.47	0.679
10. ¿El nivel de ingreso tributario para el estado, es de acuerdo el régimen de la empresa inmobiliaria?	56	34.336	0.453	0.679
11. ¿La fiscalización tributaria, es importante para el estado, del cumplimiento de la empresa inmobiliaria?	56.1	34.634	0.34	0.693
12. ¿El control presupuestario del estado, debe cumplirse para el bienestar de la sociedad y satisfacción de la empresa inmobiliaria?	55.9	37.431	0.248	0.703
13. ¿La presión tributaria, debe existir por conocimiento y cultura de la empresa inmobiliaria?	56.01	37.993	0.189	0.709
14. ¿La recaudación fiscal, es importante y necesaria, para el cumplimiento del estado con el país, a través de la empresa inmobiliaria?	55.9	35.702	0.359	0.691

Nota: SPSS V25

5.4 Contrastación de hipótesis

Hipótesis específica 1:

- Hipótesis nula (H_0): Los ingresos por arrendamiento no inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria
- Hipótesis alterna (H_1): Los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria
- Nivel de significancia $\alpha = 0.05$, valor paramétrico " X^2t " ($gl = 9$): 16.919
- Prueba estadística (Chi Cuadrado " X^2c "): 17.311
- Decisión: se rechaza H_0
- Conclusión: Esto implica que hay evidencia suficiente para afirmar que los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria

Tabla 24

Los ingresos por arrendamiento – cumplimiento de la obligación tributaria

Alternativas	El cumplimiento de la obligación tributaria					Total
	Totalmente en desacuerdo	Generalmente en desacuerdo	No sé	Generalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Totalmente de acuerdo	13	0	8	29	41	91
Generalmente de acuerdo	1	0	2	15	16	34
No sé	0	0	0	9	3	12
Generalmente en desacuerdo	0	0	1	2	1	4
Totalmente en desacuerdo	0	0	1	1	1	3
Total	14	0	12	56	62	144

Nota: SPSS V25

Tabla 27

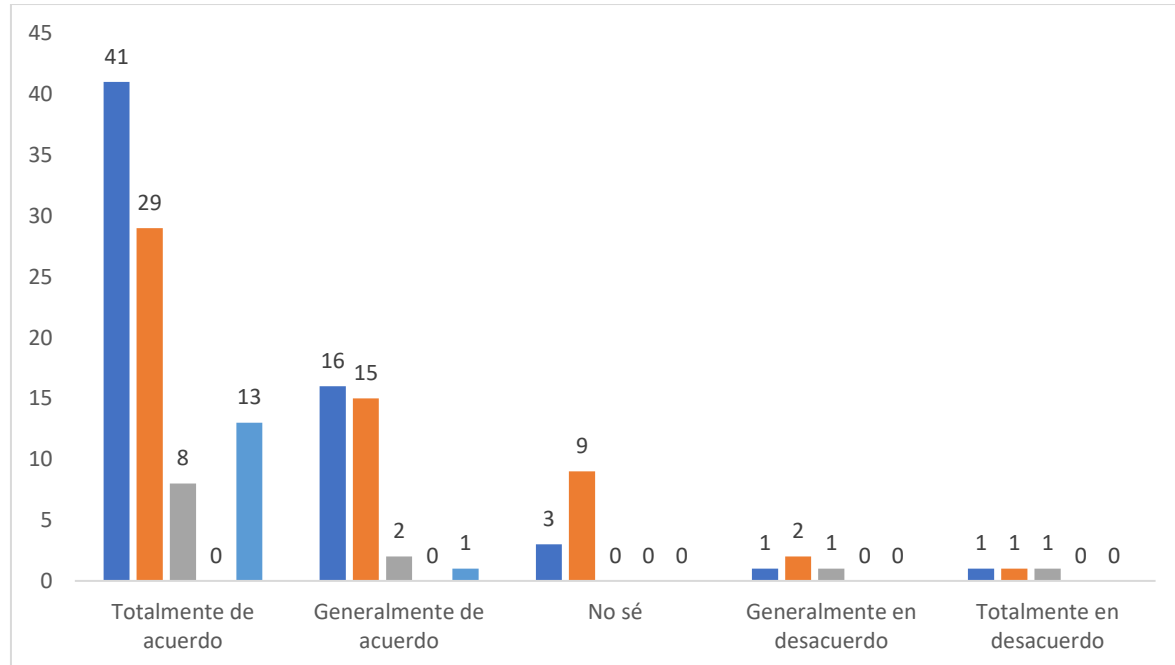
Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 1

Resumen	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	17,311	12	0.138
Razón de verosimilitud	18.509	12	0.101
Asociación lineal por lineal	0.93	1	0.335
N de casos válidos	144		

Nota: SPSS V25

Figura 22

Los ingresos por arrendamiento – cumplimiento de la obligación tributaria



Hipótesis específica 2:

- Interpretación:
- Hipótesis nula (H_0): Las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsables por el propietario no inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos
- Hipótesis alterna (H_1): Las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsables por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos
- Nivel de significancia $\alpha = 0.05$, valor paramétrico " χ^2 " ($gl = 1$): 3.841
- Prueba estadística (Chi Cuadrado " χ^2 "): 82,139
- Decisión: Se rechaza H_0
- Conclusión: Esto implica que hay evidencia suficiente para afirmar que las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsables por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos.

Tabla 25

Las mejoras por el inquilino y no reembolsable -La omisión de la declaración de pago

Las mejoras por el inquilino	La omisión de la declaración de pago del impuesto a la renta					
	Alternativas	Totalmente en desacuerdo	Generalmente en desacuerdo	No sé	Generalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo
Totalmente de acuerdo	2	0	3	19	71	95
Generalmente de acuerdo	0	0	6	14	4	24
No sé	0	3	2	6	0	11
Generalmente en desacuerdo	0	3	0	3	4	10
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	2	2	4
Total	2	6	11	44	81	144

Nota: SPSS V25

Tabla 26

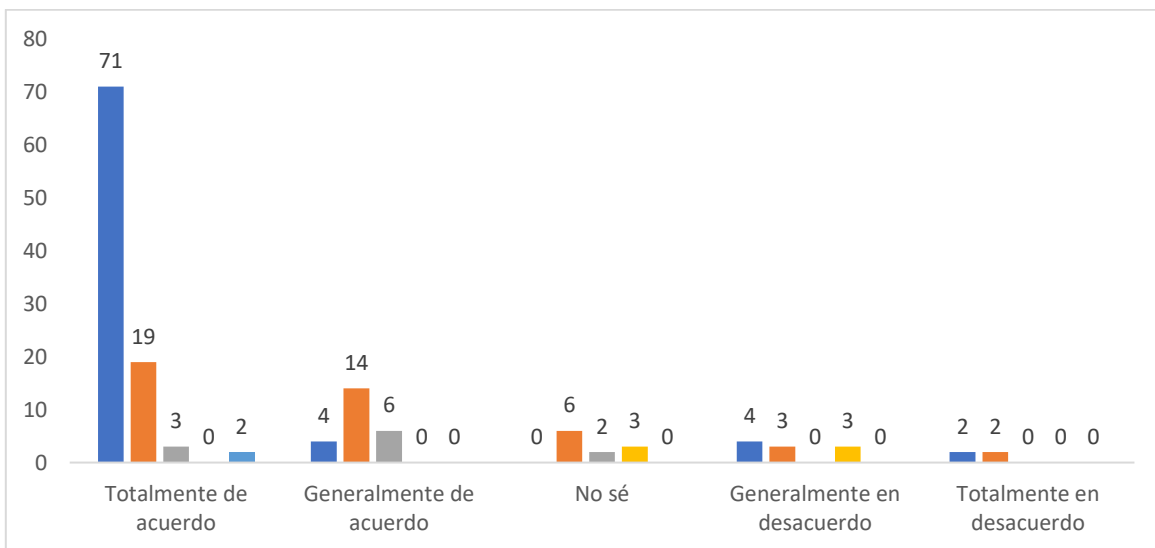
Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 2

Resumen	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	82,139	16	0
Razón de verosimilitud	75.413	16	0
Asociación lineal por lineal	18.422	1	0
N de casos válidos	144		

Nota: SPSS V25

Figura 23

Las mejoras por el inquilino -La omisión de la declaración de pago



Hipótesis específica 3:

Interpretación:

Hipótesis nula (H_0): El régimen tributario no incide en el nivel de ingreso de impuestos

Hipótesis alterna (H_1): El régimen tributario incide en el nivel de ingreso de impuestos

Nivel de significancia $\alpha = 0.05$, valor paramétrico " χ^2 " ($gl = 1$): 3.841

Prueba estadística (Chi Cuadrado " χ^2 "): 77.918

Decisión: Se rechaza H_0

Conclusión: Esto implica que hay evidencia suficiente para afirmar que el régimen tributario incide en el nivel de ingreso de impuestos.

Tabla 27

El régimen tributario, establece la cantidad de pago de impuesto a la renta

El nivel de ingreso tributario para el estado, es de acuerdo el régimen de la empresa inmobiliaria							
El régimen tributario, establece la cantidad de pago de impuesto a la renta	Alternativas	Totalmente en desacuerdo	Generalmente en desacuerdo	No sé	Generalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Total
	Totalmente de acuerdo	2	2	3	11	65	83
	Generalmente de acuerdo	2	5	4	26	12	49
	No sé	0	1	0	4	0	5
	Generalmente en desacuerdo	0	0	2	0	0	2
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	2	3	5
	Total	4	8	9	43	80	144

Nota: SPSS V25

Tabla 28

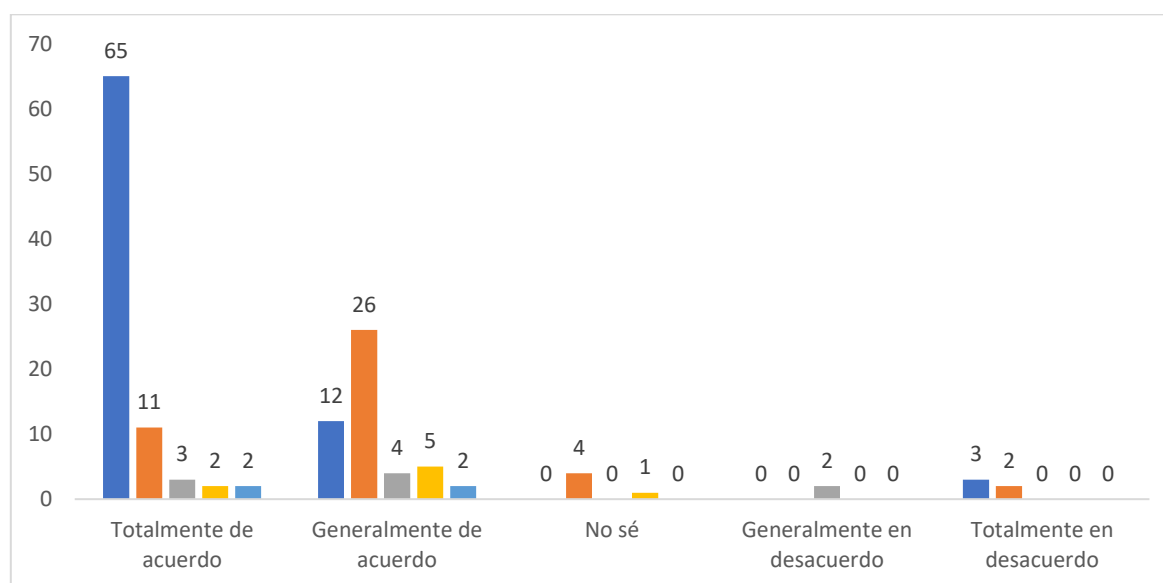
Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 3

Resumen	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	82,139	16	0
Razón de verosimilitud	75.413	16	0
Asociación lineal por lineal	18.422	1	0
N de casos válidos	144		

Nota: SPSS V25

Figura 24

La omisión de la declaración del impuesto a la renta, perjudica al estado



Hipótesis específica 4:

Interpretación:

Hipótesis nula (H_0): La renta ficta no incide en la fiscalización tributaria

Hipótesis alterna (H_1): La renta ficta incide en la fiscalización tributaria

Nivel de significancia $\alpha = 0.05$, valor paramétrico " χ^2 " (gl = 9): 9.488

Prueba estadística (Chi Cuadrado " χ^2 "): 355,049

Decisión: Se rechaza H_0

Conclusión: Esto implica que hay evidencia suficiente para afirmar que la renta ficta incide en la fiscalización tributaria.

Tabla 29

La fiscalización tributaria – cumplimiento de la empresa

La renta ficta, genera el mínimo de pago de impuesto a la renta	La fiscalización tributaria, es importante para el estado, del cumplimiento de la empresa inmobiliaria						Total
	Alternativas	Totalmente en desacuerdo	Generalmente en desacuerdo	No sé	Generalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Totalmente de acuerdo		0	0	0	0	69	69
Generalmente de acuerdo		0	0	0	32	13	45
No sé		0	0	7	0	0	7
Generalmente en desacuerdo		0	7	2	2	0	11
Totalmente en desacuerdo		8	2	2	0	0	12
Total		8	9	11	34	82	144

Nota: SPSS V25

Tabla 30

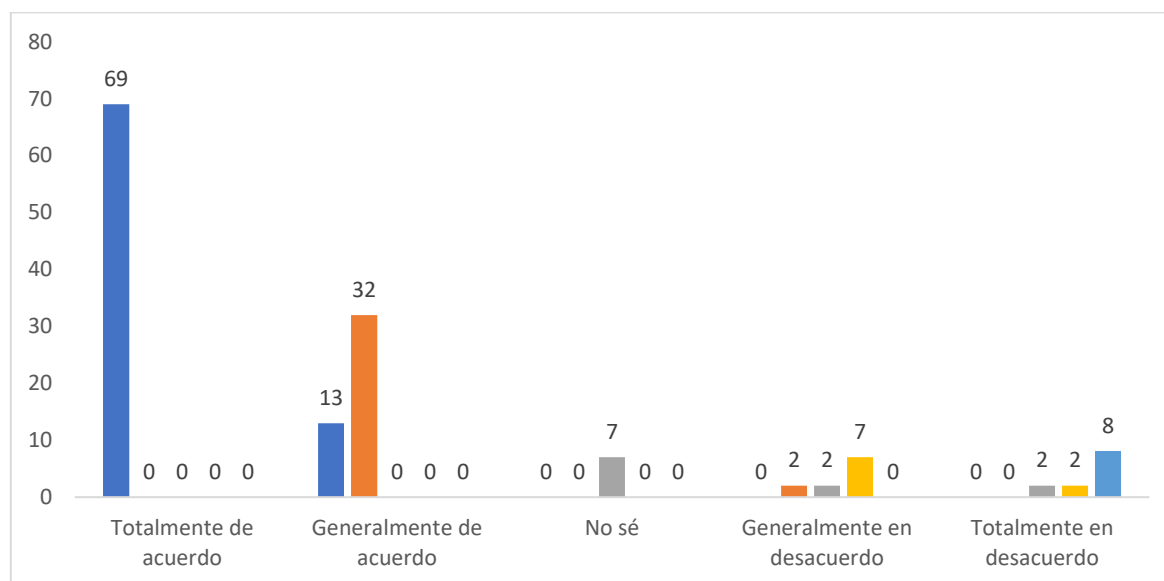
Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis 4

Resumen	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	77.918	16	0
Razón de verosimilitud	62.724	16	0
Asociación lineal por lineal	8.362	1	0.004
N de casos válidos	144		

Nota: SPSS V25

Figura 25

La fiscalización tributaria – cumplimiento de la empresa



Hipótesis específica 5:

Interpretación:

Hipótesis nula (H_0): El contrato de alquilar no incide en el control presupuestario

Hipótesis alterna (H_1): El contrato de alquilar incide en el control presupuestario

Nivel de significancia $\alpha = 0.05$, valor paramétrico " χ^2 " (gl = 9): 16.919

Prueba estadística (Chi Cuadrado " χ^2 "): 71,657

Decisión: Se rechaza H_0

Conclusión: Esto implica que hay evidencia suficiente para afirmar que el contrato de alquilar incide en el contrato presupuestario.

Tabla 31

Los pagos a cuenta del impuesto a la renta y el control presupuestario

Los pagos a cuenta del impuesto a la renta	El control presupuestario del estado						
	Alternativas	Totalmente en desacuerdo	Generalmente en desacuerdo	No sé	Generalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Total
Totalmente de acuerdo		2	0	10	15	49	76
Generalmente de acuerdo		0	0	5	27	27	59
No sé		0	0	0	0	2	2
Generalmente en desacuerdo		0	2	0	1	2	5
Totalmente en desacuerdo		0	0	0	0	2	2
Total		2	2	15	43	82	144

Nota: SPSS V25

Tabla 32

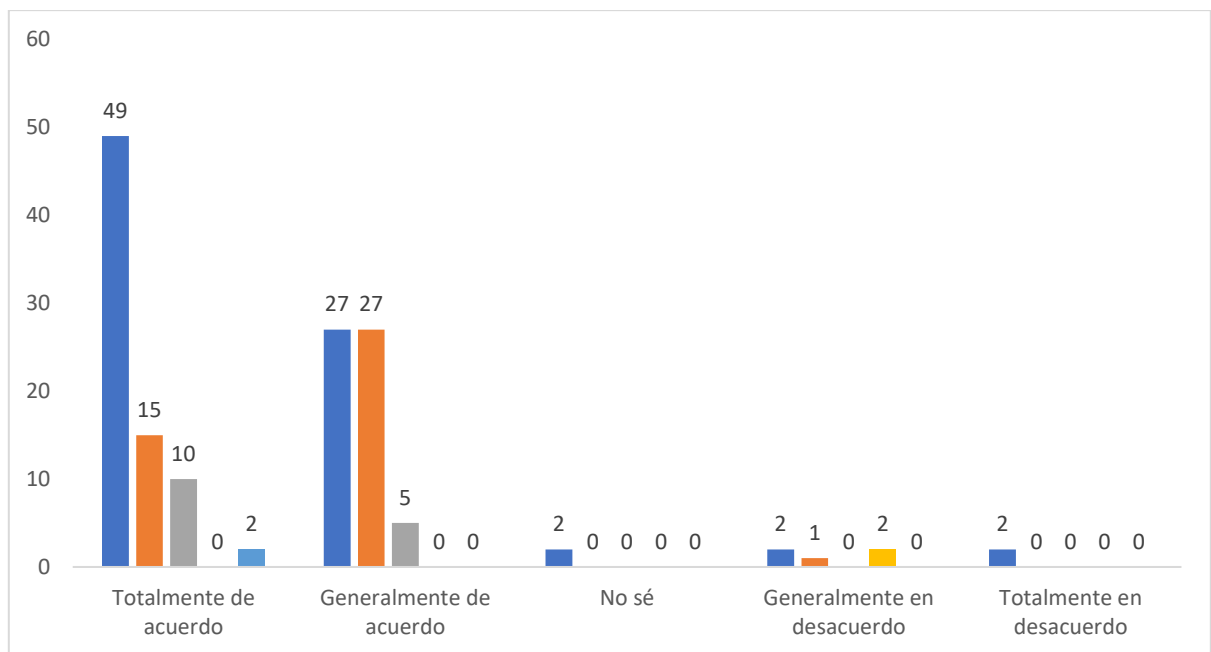
Pruebas de chi-cuadrado- hipótesis 5

Resumen	Valor	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	71.657	0
Razón de verosimilitud	31.893	0.01
Asociación lineal por lineal	0.561	0.454
N de casos válidos	144	

Nota: SPSS V25

Figura 26

Los pagos a cuenta del impuesto a la renta y el control presupuestario



Hipótesis específica 6:

Interpretación:

Hipótesis nula (H_0): El impuesto a la renta anual no incide en la presión tributaria

Hipótesis alterna (H_1): El impuesto a la renta anual incide en la presión tributaria

Nivel de significancia $\alpha = 0.05$, valor paramétrico " χ^2 " (gl = 3): 3.919

Prueba estadística (Chi Cuadrado " χ^2 "): 20.104

Decisión: Se rechaza H_0

Conclusión: Esto implica que hay evidencia suficiente para afirmar que el impuesto a la renta anual incide en la presión tributaria.

Tabla 33

La presión tributaria, debe existir por conocimiento y cultura de la empresa

La tasa del impuesto a la renta	La presión tributaria						
	Alternativas	Totalmente en desacuerdo	Generalmente en desacuerdo	No sé	Generalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Total
Totalmente de acuerdo		2	4	6	32	43	87
Generalmente de acuerdo		0	0	1	6	15	22
No sé		0	0	2	15	5	22
Generalmente en desacuerdo		0	0	2	4	2	8
Totalmente en desacuerdo		0	0	1	1	3	5
Total		2	4	12	58	68	144

Nota: SPSS V25

Tabla 34

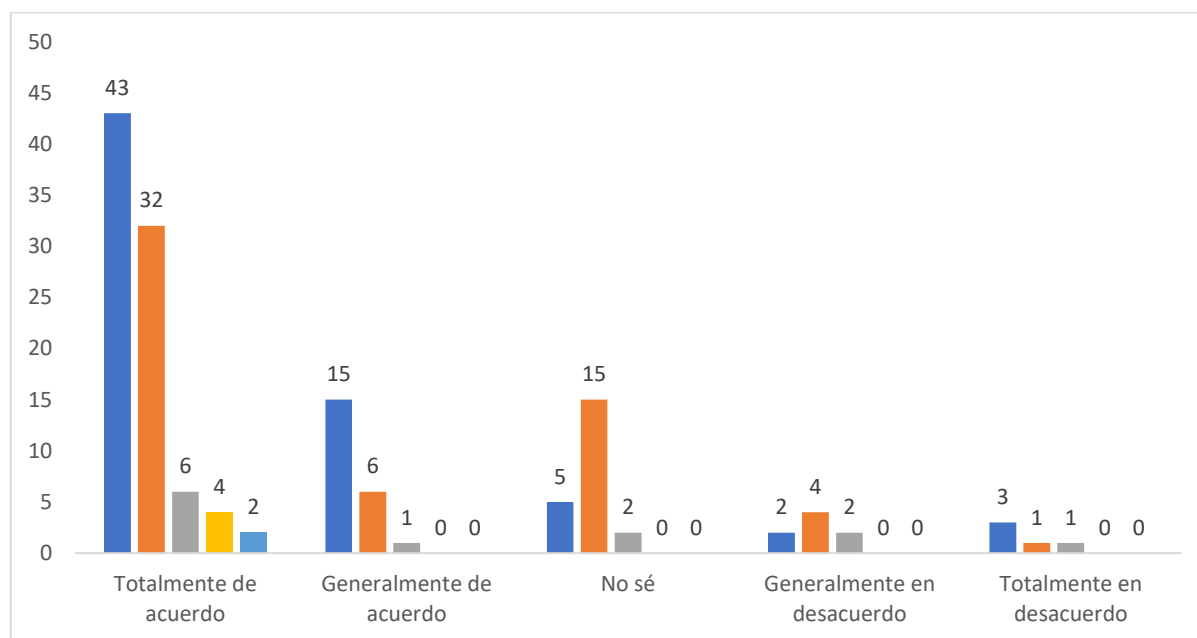
Prueba de chi-cuadrado- hipótesis 6

Resumen	Valor	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	20.104	0.216
Razón de verosimilitud	21.209	0.171
Asociación lineal por lineal	0.132	0.717
N de casos válidos	144	

Nota: SPSS V25

Figura 27

La presión tributaria, debe existir por conocimiento y cultura de la empresa



Hipótesis específica general

Interpretación:

Hipótesis nula (H_0): El impuesto de la renta por el arrendamiento de inmuebles no incide favorablemente en la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la región Lima, periodo 2022 – 2023

Hipótesis alterna (H_1): El impuesto de la renta por el arrendamiento de inmuebles incide favorablemente en la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la región Lima, periodo 2022 – 2023

Nivel de significancia $\alpha = 0.05$, valor paramétrico " $\chi^2 t$ " (gl = 3): 3.919

Prueba estadística (Chi Cuadrado " $\chi^2 c$ "): 12.348

Decisión: Se rechaza H_0

Conclusión: El impuesto de la renta por el arrendamiento de inmuebles incide favorablemente en la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la región Lima, periodo 2022 – 2023

Tabla 35

El impuesto de la renta y la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la región Lima, periodo 2022 – 2023

El impuesto a la renta por arrendamiento de inmuebles	Alternativas	La recaudación fiscal, es importante y necesaria, para el cumplimiento del estado con el país					Total
		Totalmente en desacuerdo	Generalmente en desacuerdo	No sé	Generalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	
	Totalmente de acuerdo	1	2	3	19	57	82
	Generalmente de acuerdo	1	4	7	9	26	47
	No sé	0	0	0	0	0	0
	Generalmente en desacuerdo	0	2	1	3	6	12
	Totalmente en desacuerdo	0	0	0	1	2	3
	Total	2	8	11	32	91	144

Nota: SPSS V25

Tabla 36

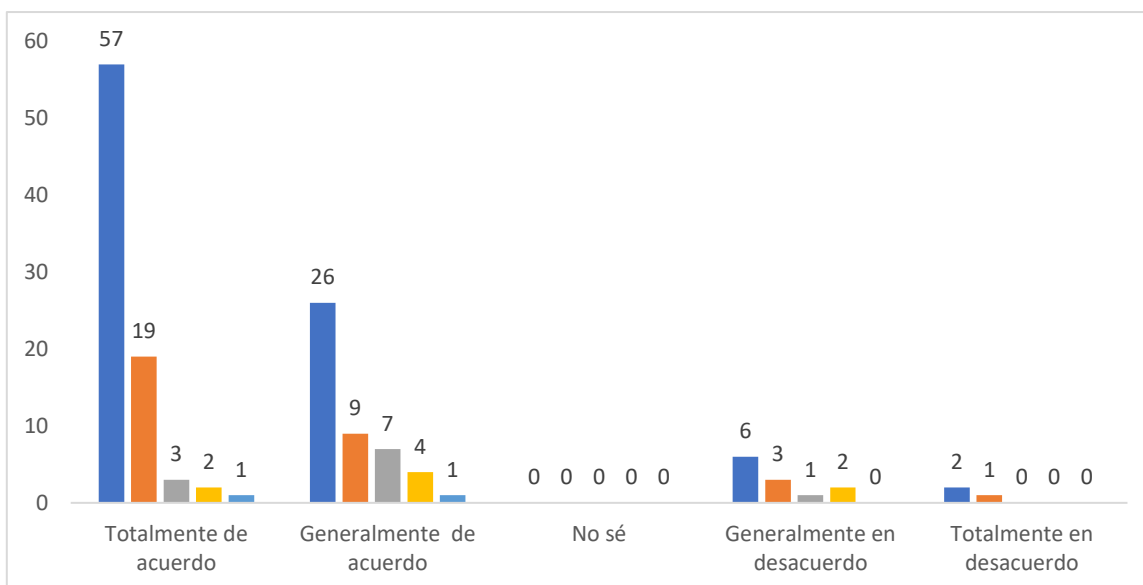
Prueba de chi-cuadrado- hipótesis 7

Resumen	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	12.348	12	0.418
Razón de verosimilitud	11.983	12	0.447
Asociación lineal por lineal	2.781	1	0.095
N de casos válidos	144		

Nota: SPSS V25

Figura 28

El impuesto de la renta por el arrendamiento de inmuebles incide favorablemente en la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la región Lima, periodo 2022 – 2023



CAPÍTULO VI

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Discusión

El avance de esta investigación pudo evidenciar que una alta proporción de los encuestados piensa que hay coherencia entre las exigencias en la Determinación del Impuesto a la Renta y la Recaudación Fiscal. En este sentido, las empresas tienen un sistema de gestión de calidad, cuentan con una solvencia financiera, buscan cumplir con las normas y promueven la capacitación y actualización de los empleados que trabajan en las empresas del sector inmobiliario.

Los resultados obtenidos coinciden con lo mencionado por Beltrán Sicha Palomino (2020), quien concluye que la recaudación fiscal mejora cuando las empresas del sector inmobiliario cumplen con el pago del Impuesto a la Renta por el arrendamiento de inmuebles. Por otro lado, Sandy Gavina Cabrera Jara (2023) considera que la labor del Estado, a través de la SUNAT, es fiscalizar y sincerar la recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario para fomentar los

ingresos tributarios, lo cual favorece al desarrollo del país. Asimismo, Luz Maribel Vásquez Vásquez (2022), señala que los resultados revelaron una conciencia tributaria poco sólida, sugiriendo la necesidad de mejorar esta conciencia y promover el cumplimiento regular de las obligaciones fiscales.

Finalmente, es fundamental destacar que, según la información recopilada y el aporte de diversos autores, el Impuesto a la Renta por Arrendamiento de Inmuebles debe ser objeto de constante fiscalización por parte de la SUNAT. Esto se debe a diversos factores, tales como los incrementos en los precios de arrendamiento, las garantías de alquiler no devueltas, los cambios frecuentes de arrendatarios, y las mejoras realizadas por inquilinos que no son declaradas por los propietarios, entre otros.

6.2 Conclusiones

a). La verificación de hipótesis permitió concluir que los ingresos por alquiler inciden en el cumplimiento de obligaciones fiscales, ya que una mayor fiscalización se traduce en un mejor cumplimiento por parte de los contribuyentes del sector inmobiliario.

b) Al examinar los datos, se ha determinado que las mejoras realizadas por el inquilino y no reembolsadas por el propietario inciden en la omisión de declaraciones de impuestos, lo que hace que el estado pierda grandes sumas de dinero que pueden utilizarse para satisfacer las necesidades del estado.

c) El análisis de los datos reveló que el régimen tributario incide en el nivel de recaudación de impuestos, ya que se estarían pagando impuestos sobre la renta en un régimen que no es el adecuado.

d) Se ha comprobado que la renta ficta incide en la fiscalización tributaria, ya que, al no reportar los ingresos por ceder gratuitamente un inmueble a otros, se debe declarar y abonar un impuesto mínimo.

e) El análisis de los datos ha determinado que el contrato de alquiler incide en el control presupuestario, ya que esta es una responsabilidad compartida por el arrendador y el arrendatario, resultando en declaraciones con mayor impacto y mejores resultados para el estado.

f) El análisis de los datos ha determinado, que el impuesto a la renta anual incide en la presión tributaria, ya que la SUNAT, responsable de recibir las declaraciones juradas del impuesto a la renta de las empresas del sector inmobiliario, debe supervisar y sancionar a los contribuyentes que están en mora.

g) En conclusión, se ha determinado que el Impuesto a la Renta por arrendamiento de inmuebles incide favorablemente en la Recaudación Fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región de Lima, periodos 2022-2023, ya que los ingresos tributarios favorecen al estado, beneficiando así al país con obras sociales.

6.3 Recomendaciones

a) Al señalar que los ingresos por alquiler afectan el cumplimiento de las obligaciones fiscales y son exigibles con mayor fiscalización, se sugiere que la SUNAT aumente el control sobre las empresas del sector inmobiliario y que se mejore la recaudación del estado mediante el presupuesto General de la República, para que los gobernantes proporcionen soluciones a la ciudadanía.

b) Las mejoras realizadas por el inquilino y no reembolsables por el propietario tienen impacto en la omisión de declaraciones de impuestos, lo que resulta en una pérdida significativa de ingresos para el estado. Estos fondos pueden ser utilizados para atender las necesidades estatales. Por ello, se recomienda que la SUNAT fiscalice a las empresas del sector inmobiliario en cuanto a los auto avalúos actualizados que presentan en su municipio.

c) Al determinar que el régimen tributario afecta el nivel de ingresos fiscales, ya que se estaría pagando el impuesto a la renta en un régimen incorrecto, se recomienda que las empresas del sector inmobiliario sean asesoradas por expertos en la materia para cumplir con sus deberes tributarios y evitar futuros problemas administrativos fiscales.

d) Se ha demostrado que la renta imputada afecta la fiscalización tributaria, ya que al no declarar los ingresos por ceder un inmueble gratuitamente, se debe declarar y pagar un impuesto mínimo. Se aconseja a las empresas inmobiliarias informar mensualmente a la SUNAT sobre sus inquilinos, duración del contrato, monto del alquiler, entre otros datos.

e) Se ha concluido que el contrato de alquiler afecta el control del presupuesto, ya que esta es una responsabilidad tanto del arrendador como del arrendatario. Esto puede hacer que las declaraciones tengan un mayor impacto, logrando mejores resultados para el bienestar del estado. Se sugiere seguir las medidas y herramientas implementadas para supervisar, gestionar y optimizar el presupuesto de una organización, con el objetivo de alcanzar las metas de manera eficiente y efectiva.

f) Se ha concluido que el impuesto a la renta anual influye en la presión fiscal. La SUNAT, que recibe las declaraciones de impuestos de las empresas inmobiliarias, se recomienda cumplir con las declaraciones juradas del impuesto a la renta para evitar multas y sanciones tributarias.

g) El Impuesto a la Renta por alquileres de inmuebles impacta positivamente en la Recaudación Fiscal de las empresas inmobiliarias en la Región de Lima durante los años 2022-2023. La importancia de los ingresos tributarios favorece al estado, permitiendo beneficiar al país con obras sociales. Se recomienda cumplir con el pago del impuesto correspondiente en las fechas designadas por el cronograma de SUNAT para evitar sanciones fiscales administrativas.

FUENTES DE INFORMACIÓN

REFERENCIAS

- Alcala, A. (2017). *La Transparencia Fiscal Internacional y el Impuesto a la Renta en los países de la Alianza del Pacífico, 2013-2014* [Tesis de Doctorado, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/2753>
- Alink, M., & van Kommer, V. (2011). *Manual de Administración Tributaria*. CIAT. Obtenido de https://www.ciat.org/Biblioteca/DocumentosTecnicos/Espanol/2011_CIAT_IBFD_manual_administracion_tributaria_esp.pdf
- Cabrera, S. (2023). *Efectos de los beneficios tributarios del sector agropecuario en la recaudación fiscal del Estado peruano, 2016 - 2018* [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/12662>
- CIAT, C. I. (2020). *Las TIC como Herramienta Estratégica para Potenciar la Eficiencia de las Administraciones Tributarias*. Panama. Obtenido de ISBN: 978-9962-722-08-3
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2019). *Los incentivos fiscales a las empresas en América Latina y el Caribe*. CEPAL. Obtenido de <http://repositorio.cepal.org/handle/11362/44787>
- Corazao, A. (2022). *La ausencia de la cultura tributaria y su incidencia en la recaudación fiscal de las mypes ferreteras en la región Cusco, periodo 2017 - 2019* [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/9640>

- Dianderas, J., & Vilca, S. (2021). *Regímenes tributarios y su incidencia en la recaudación fiscal de las empresas comerciales en el distrito de Santa Anita, año 2020 [Trabajo de suficiencia, Universidad San Martín de Porres]*. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/8516>
- Etchebrerry, J. (1993). *Métodos para la Medición de la Evasión Tributaria y para la Medición del Comportamiento de los Contribuyentes*. Centro Interamericano de Administraciones Tributarias.
- Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas. (2006). *La presión tributaria sobre el sector formal de la economía*.
- Gustavo, C. C. (2004). *Diccionario de Ciencias Economicas y Administrativas*. Mexico. Obtenido de https://www.cucea.udg.mx/sites/default/files/publicaciones/documentos/dic_ecoadm.pdf
- Huacho, Y., Cosio, E., Coello, L., & Llaque, F. (2019). *Colección de Monografía Tributarias y Aduaneras (Concurso 2018) Tomo I*. SUNAT. Obtenido de <http://repositorio.sunat.gob.pe/handle/SUNAT/67>
- ILPES, I. L. (2002). *El Sistema Presupuestario en el Perú*. Santiago de Chile, Chile. Obtenido de <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/75ea3de2-7cc3-48e5-bc41-60a073ccce73/content>
- Jara, A. (2016). *Cultura tributaria fiscal en busca del cumplimiento voluntario [Tesis de Maestría, Universidad de Cuenca]*. Repositorio Institucional. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/25440>

- López, V. (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]. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://repositorioinstitucional.uabc.mx/handle/20.500.12930/697>*
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2004). *Decreto Supremo N° 179-2004-EF.*
- Paredes, G. (2017). *El comercio electrónico y la recaudación del impuesto al valor agregado en el Ecuador [Tesis de maestría, Universidad Técnica de Ambato]. Repositorio Institucional. Obtenido de <http://repositorio.iaen.edu.ec/handle/24000/5913>*
- Poblete, P. (2020). *Fiscalización a través de sistemas electrónicos [Tesis de Maestría, Universidad de Chile]. Repositorio Académico. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/179914>*
- Quispetito, F. (2023). *La transparencia fiscal internacional y la doble imposición tributaria en los países de la Comunidad Andina de Naciones, periodo 2017 – 2019 [Tesis de Doctorado, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/12861>*
- Ramírez, M. (2019). *La fiscalización tributaria y su incidencia en la recaudación fiscal por parte de las empresas constructoras en Ancash, 2017-2018 [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/5982>*
- Revenue, W. b. (s.f.). https://www.turiweb.pe/airbnb-crece-negocio-de-short-term-rental-en-plataformas-de-alojamiento-en-peru/#google_vignette. Obtenido

de https://www.turiweb.pe/airbnb-crece-negocio-de-short-term-rental-en-plataformas-de-alojamiento-en-peru/#google_vignette

Rincón, F. (2022). *Tratamiento fiscal de personas físicas como inversionistas digitales enfocado en crowdlending de plataformas crowdfunding [Tesis de Maestría, Universidad Autónoma de Chiapas]*. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://repositorio.unach.mx/jspui/handle/123456789/3809>

Rodríguez, J. (2018). *Análisis y estimación de la evasión y elusión de impuestos en Colombia durante el periodo 1997 - 2017, e identificación de los principales cambios tributarios generados para combatirlos [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Colombia]*. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/68799>

Sicha, B. (2020). *La NIIF 15 y su incidencia en el impuesto a la renta de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana 2018-2019 [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]*. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/6614>

SUNAT. (2021). *Libro de Cultura Tributaria y Aduanera*. Obtenido de <https://cultura.sunat.gob.pe/publicaciones/libro-cultura-tributaria-y-aduanera>

SUNAT. (s.f.). *Acciones de fiscalización SUNAT*. Obtenido de <https://orientacion.sunat.gob.pe/7269-01-acciones-de-fiscalizacion-sunat-3-empresas>

SUNAT. (s.f.). *Libro Primero: La Obligación Tributaria*. Obtenido de <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/codigo/libro1/libro.pdf>

SUNAT. (s.f.). *Procedimientos de recaudación*. Obtenido de <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/procedim/recauda/procGeneral/reca-pg.03.htm>

SUNAT. (s.f.). *Renta de primera categoría*. Obtenido de <https://renta.sunat.gob.pe/personas/renta-de-primera-categoria>

Vasquez, L. (2022). *Impuesto al activo y su efecto en la transparencia tributaria en las empresas mayoristas de abastos de productos agrícolas, en las capitales de los países Perú, Argentina y Ecuador, período 2017-2020 [Tesis de Doctorado, Universidad San Martín de Porres]*. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/10550>

Washco Castro, T. L. (2013). *Análisis de las reformas tributarias e incidencia en la recaudación de los principales impuestos del Ecuador. 2009 – 2013.* Ecuador. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/21566>

ANEXOS

ANEXO N° 01: Matriz de Consistencia

TITULO: DETERMINACION DEL IMPUESTO A LA RENTA POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN LA RECAUDACIÓN FISCAL DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA REGIÓN LIMA, PERIODOS 2022-2023

Problema General	Objetivo General	Hipótesis General	Dimensiones e Indicadores	Metodología
<p>¿De qué manera la determinación del Impuesto a la Renta por Arrendamiento de inmuebles incide en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 – 2023?</p>	<p>Establecer si, la determinación del Impuesto a la Renta por Arrendamiento de inmuebles incide en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 – 2023</p>	<p>La determinación del Impuesto a la Renta por Arrendamiento de inmuebles incide favorablemente en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 – 2023</p>	<p><u>Variable Independiente</u></p> <p>X: Impuesto a la Renta por arrendamiento de inmuebles</p> <p>X1: Ingresos por arrendamiento. X2: Mejoras por el inquilino y no reembolsable por el propietario. X3: Régimen tributario. X4: Renta ficta. X5: Pagos a cuenta del impuesto a la renta. X6: Tasa del impuesto a la renta.</p> <p><u>Variable Dependiente</u></p> <p>Y: Recaudación fiscal.</p> <p>Y1: Cumplimiento de la obligación tributaria. Y2: Omisión de las declaraciones de pago de impuestos. Y3: Nivel de ingresos tributarios. Y4: Fiscalización tributaria. Y5: Control presupuestario. Y6: Presión tributaria.</p>	<p>1. Diseño metodológico Investigación no experimental, cuyo diseño metodológico es el transeccional correlacional.</p> <p>2. Tipo de investigación Aplicada.</p> <p>3. Nivel de investigación Descriptivo - Explicativo</p> <p>4. Población y muestra La población que conformará la investigación estará delimitada por 230 empresas inmobiliarias de la región de Lima. Se utilizará la fórmula de muestreo aleatorio simple propuesto por R.B Ávila Acosta en su libro "Metodología de la investigación".</p> $n = \frac{(1.96)^2 * (0.5) * (0.5) * (230)}{(1.96)^2 * (0.5) * (0.5) + (230) * (0.05)^2}$ <p><u>Donde:</u> Z: 1.96 P: 0.5 Q: 0.5 E: Margen de error 5% N: Población n: Tamaño óptimo de muestra Entonces, a un nivel de confianza de 95% y 5% como margen de error "n" es: 144</p> <p>5. Técnicas de recolección de datos Encuesta y cuestionario</p> <p>6. Técnicas para el procesamiento de la información. Statistical Package for the Social Sciences, conociendo por sus siglas de SPSS, edición IBM® SPSS® Statistics 28, versión en español.</p>
<p>Problemas específicos</p> <p>a) ¿En qué medida los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria?</p> <p>b) ¿De qué manera las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsable por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos?</p> <p>c) ¿En qué medida el régimen tributario incide en el nivel de ingresos de impuestos?</p> <p>d) ¿De qué manera la renta ficta incide en la fiscalización tributaria?</p> <p>e) ¿En qué medida los pagos a cuenta del impuesto a la renta incide en el control presupuestario?</p> <p>f) ¿De qué manera la tasa del impuesto a la renta incide en la presión tributaria?</p>	<p>Objetivos específicos</p> <p>a) Determinar si, los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria.</p> <p>b) Establecer si, las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsable por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos.</p> <p>c) Determinar si, el régimen tributario incide en el nivel de ingresos de impuestos.</p> <p>d) Establecer si, la renta ficta incide en la fiscalización tributaria.</p> <p>e) Determinar si, los pagos a cuenta del impuesto a la renta incide en el control presupuestario.</p> <p>f) Establecer si, la tasa del impuesto a la renta incide en la presión tributaria.</p>	<p>Hipótesis específicas</p> <p>a) Los ingresos por arrendamiento inciden en el cumplimiento de la obligación tributaria.</p> <p>b) Las mejoras efectuadas por el inquilino y no reembolsable por el propietario inciden en la omisión de las declaraciones de pago de impuestos.</p> <p>c) El régimen tributario incide en el nivel de ingresos de impuestos.</p> <p>d) La renta ficta incide en la fiscalización tributaria.</p> <p>e) Los pagos a cuenta del impuesto a la renta incide en el control presupuestario.</p> <p>f) la tasa del impuesto a la renta incide en la presión tributaria.</p>		

ANEXO N° 02: Encuesta

La presente técnica tiene por finalidad recabar información importante para el estudio “Determinación del Impuesto a la Renta por arrendamiento de inmuebles y su incidencia en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario de la Región de Lima, periodos 2022-2023.”, al respecto se solicita a usted que, con relación a las preguntas que a continuación se le presentan, se sirva responder, en vista que es de mucha importancia para la investigación. Esta técnica es anónima, se le agradece su participación. Marque la alternativa que más refleje **SU OPINIÓN**.

1. ¿Los ingresos por arrendamiento de alquileres, generan el pago del impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?
 - a. Totalmente de acuerdo
 - b. Generalmente de acuerdo
 - c. No sé
 - d. Generalmente en desacuerdo
 - e. Totalmente en desacuerdo

2. ¿Las mejoras por el inquilino y no reembolsable por el propietario, deben ser declaradas, con el pago del impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?
 - a. Totalmente de acuerdo
 - b. Generalmente de acuerdo
 - c. No sé
 - d. Generalmente en desacuerdo
 - e. Totalmente en desacuerdo

3. ¿El régimen tributario, establece la cantidad de pago de impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?
 - a. Totalmente de acuerdo
 - b. Generalmente de acuerdo
 - c. No sé
 - d. Generalmente en desacuerdo
 - e. Totalmente en desacuerdo

4. ¿La renta ficta, genera el mínimo de pago de impuesto a la renta de la empresa inmobiliaria?

- a. Totalmente de acuerdo
- b. Generalmente de acuerdo
- c. No sé
- d. Generalmente en desacuerdo
- e. Totalmente en desacuerdo

5. ¿Los pagos a cuenta del impuesto a la renta, es obligatorio de la empresa inmobiliaria?

- a. Totalmente de acuerdo
- b. Generalmente de acuerdo
- c. No sé
- d. Generalmente en desacuerdo
- e. Totalmente en desacuerdo

6. ¿La tasa del impuesto a la renta, es de conocimiento de la empresa inmobiliaria?

- a. Totalmente de acuerdo
- b. Generalmente de acuerdo
- c. No sé
- d. Generalmente en desacuerdo
- e. Totalmente en desacuerdo

7. ¿El impuesto a la renta por arrendamiento de inmuebles, es a través de la declaración jurada de la empresa inmobiliaria?

- a. Totalmente de acuerdo
- b. Generalmente de acuerdo
- c. No sé
- d. Generalmente en desacuerdo
- e. Totalmente en desacuerdo

8. ¿El cumplimiento de la obligación tributaria, genera ingreso para el estado de la empresa inmobiliaria?
- a. Totalmente de acuerdo
 - b. Generalmente de acuerdo
 - c. No sé
 - d. Generalmente en desacuerdo
 - e. Totalmente en desacuerdo
9. ¿La omisión de la declaración de pago del impuesto a la renta, perjudica al estado de la empresa inmobiliaria?
- a. Totalmente de acuerdo
 - b. Generalmente de acuerdo
 - c. No sé
 - d. Generalmente en desacuerdo
 - e. Totalmente en desacuerdo
10. ¿El nivel de ingreso tributario para el estado, es de acuerdo el régimen de la empresa inmobiliaria?
- a. Totalmente de acuerdo
 - b. Generalmente de acuerdo
 - c. No sé
 - d. Generalmente en desacuerdo
 - e. Totalmente en desacuerdo
11. ¿La fiscalización tributaria, es importante para el estado, del cumplimiento de la empresa inmobiliaria?
- a. Totalmente de acuerdo
 - b. Generalmente de acuerdo
 - c. No sé
 - d. Generalmente en desacuerdo
 - e. Totalmente en desacuerdo

12. ¿El control presupuestario del estado, debe cumplirse para el bienestar de la sociedad y satisfacción de la empresa inmobiliaria?

- a. Totalmente de acuerdo
- b. Generalmente de acuerdo
- c. No sé
- d. Generalmente en desacuerdo
- e. Totalmente en desacuerdo

13. ¿La presión tributaria, debe existir por conocimiento y cultura de la empresa inmobiliaria?

- a. Totalmente de acuerdo
- b. Generalmente de acuerdo
- c. No sé
- d. Generalmente en desacuerdo
- e. Totalmente en desacuerdo


14. ¿La recaudación fiscal, es importante y necesaria, para el cumplimiento del estado con el país, a través de la empresa inmobiliaria?

- a. Totalmente de acuerdo
- b. Generalmente de acuerdo
- c. No sé
- d. Generalmente en desacuerdo
- e. Totalmente en desacuerdo

ANEXO N° 03: Opinión de Expertos

DATOS GENERALES

I. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

Apellidos y Nombres del Informante	Cargo o Institución donde Labora	Código de instrumento de evaluación	Autor del Instrumento																							
Torres Diaz Silvestre	Segelim Perú SAC	001	Sivipaucar Ancco Deisy Evelyn																							
Título: Impuesto a la Renta por Arrendamiento de inmuebles y su incidencia en la Recaudación fiscal de las empresas del sector inmobiliario en la Región Lima, periodos 2022 - 2023																										
INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente					Regular					Buena					Muy buena					Excelente				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96					
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100					
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado															X										
2. OBJETIVIDAD	Esta expresado en capacidades observables															X										
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia															X										
4. ORGANIZACIÓN	Existe organización lógica															X										
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad															X										
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de la planeación estratégica															X										
7. CONSISTENCIA	Basados en aspectos teóricos-científicos de la recaudación del impuesto predial															X										
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre las dimensiones, subdimensiones e indicadores															X										
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico															X										
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación															X										
II. OPINIÓN DE APLICABILIDAD																										
Aplicar el instrumento																										
III. PROMEDIO DE VALORACIÓN			75																							
Lugar y Fecha: Lima 20 de enero del 2024	DNI N°: 06679915		Teléfono N°964016685																							

