

Renta de Primera Categoría

Impuesto al arrendamiento de bienes muebles e inmuebles

Escrito por :

José Luis Caballero

CONTADOR PÚBLICO COLEGIADO

ESTUDIO CABALLERO CONTADORES & ASOCIADOS SAC

GRUPO ECCA SAC CONTADORES & ASOCIADOS



Fecha de publicación: 12 de mayo de 2026

Lugar: Lima, Perú

El Autor: CPC José Luis Caballero Sanchez

El presente artículo ha sido elaborado por el **CPC José Luis Caballero Sanchez**, Contador Público Colegiado con amplia trayectoria en asesoría contable y tributaria. Actualmente se desempeña como **CEO Estudio Caballero Contadores & Asociados sac / Grupo Ecce sac contadores & asociados**, firma líder dedicada a brindar soluciones integrales en gestión financiera y cumplimiento fiscal en el Perú. Con un enfoque analítico y actualizado, el autor busca cerrar la brecha entre la normativa legal y la aplicación práctica para beneficio de la comunidad contable y empresarial.

Derechos de Autor y Propiedad Intelectual

Este documento, titulado "**Renta de Primera Categoría: Impuesto al arrendamiento de bienes muebles e inmuebles**", es una obra intelectual protegida por las leyes de derecho de autor vigentes en el Perú.

- **Titularidad:** Los derechos patrimoniales y morales sobre el contenido, estructura, análisis técnico y casuística presentada pertenecen exclusivamente a **José Luis Caballero** y al **Estudio Caballero Contadores & Asociados sac / Grupo Ecce sac contadores & asociados**.
- **Restricciones de Uso:** Queda prohibida la reproducción total o parcial, distribución, comunicación pública o transformación de este material por cualquier medio (digital o impreso) sin la autorización expresa y por escrito del autor o del representante legal del **Estudio Caballero Contadores & Asociados SAC**.
- **Cita y Referencia:** Se autoriza el uso de breves fragmentos para fines académicos o informativos, siempre que se otorgue el crédito correspondiente citando al autor y la fuente original.
- **Responsabilidad:** El contenido se presenta con fines estrictamente informativos y educativos basándose en la normativa vigente al 2026; no constituye, por sí solo, una asesoría vinculante para casos particulares sin la previa revisión del especialista.



CPC José Luis Caballero Sanchez

📞 **Consultas:** 983625638

🌐 **Firma:** Grupo Ecce sac contadores y asociados

Introducción

En la normativa tributaria peruana, la renta de primera categoría señalada en el **artículo 22 del Capítulo V del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta (Decreto Supremo N° 179-2004-EF)** grava los ingresos generados por personas naturales, sociedades conyugales o sucesiones indivisas por conceptos de arrendamientos o subarrendamientos de bienes muebles o inmuebles. Bajo un contexto económico donde existe una gran inversión en activos fijos (como los inmuebles) por parte de las personas naturales para posteriormente arrendarlos, el conocimiento sobre este tributo se considera vital para llegar a asegurar una gestión patrimonial eficiente y libre de sanciones por parte de la Administración Tributaria.

Es preciso señalar que este impuesto no solo grava el arrendamiento o subarrendamiento de bienes, sino además las cesiones de bienes a título gratuito y las mejoras no reembolsables, cada una con implicancias tributarias diferenciadas que deben ser analizadas.

Más allá del cumplimiento del pago a cuenta mensual, la relevancia de esta categoría del impuesto radica en su naturaleza preventiva. La Sunat, mediante el uso del cruce de información con Sunarp y las municipalidades, ha incrementado su capacidad para detectar omisiones de ingresos generados por los arrendamientos.



Marco Normativo y Teórico

El sustento legal de la Renta de Primera Categoría se encuentra principalmente señalado en el capítulo **V del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta (Decreto Supremo N° 179-2004-EF)** y su respectivo reglamento. El análisis técnico se desglosa en los siguientes puntos fundamentales :

Definición de predio y ámbito de aplicación (Art. 23, Inc d):

La norma señala que son rentas de primera categoría los ingresos obtenidos por el arrendamiento y 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 sean de cargo de este y que el arrendatario asuma por convenio.

Renta de bienes muebles (Art. 23, Inc b):

Comprende los ingresos por el arrendamiento o cesión temporal a título gratuito de bienes muebles, así como los derechos sobre los mismos, incluyendo aquellos de naturaleza incorporal.

Tasas del Impuesto (Art. 52-A y 54° de la LIR) :

La Ley del Impuesto a la Renta establece una estructura impositiva proporcional para las rentas de capital (Primera Categoría). Aunque el impuesto se calcula sobre la Renta Neta, el sistema peruano utiliza una simplificación para los pagos a cuenta:

- **Tasa Nominal:** Se aplica el **6.25%** sobre la Renta Neta (Renta Bruta menos la deducción del 20% establecida en el Art. 35° de la LIR).
- **Tasa Efectiva Mensual (Pago a Cuenta):** Para efectos prácticos y de conformidad con el Art. 84° de la LIR, se aplica el **5% sobre el monto total percibido** (Renta Bruta). Esta es la tasa que se utiliza en el Formulario Virtual N° 1683.
- **Tasa Anual:** En la Declaración Jurada Anual, se aplica el mismo **6.25% sobre la Renta Neta** acumulada del ejercicio. La suma de los pagos a cuenta mensuales realizados (el 5% de cada mes) debe equivaler al impuesto anual calculado; de existir diferencias (como en el caso de rentas presuntas), estas se regularizan en este momento.

Tratamiento de las mejoras (Art. 23, Inc c):

Generan renta bruta (ingreso gravable) el valor de las mejoras realizadas en el bien por el arrendatario o subarrendatario, siempre que estas constituyan un beneficio para el propietario y en parte que esté no se encuentre obligado a reembolsar.

Renta presunta y ficta (Art. 23, Inc d):

Existe un límite mínimo que impone la tributación. En el caso de arrendamientos de predios, se presume que la renta anual no puede ser inferior al 6% del valor de autovalúo (Renta presunta). Asimismo, la cesión a título gratuito o a precio no determinado genera una Renta Ficta (6% del valor autovalúo para predios y 8% del valor de adquisición para bienes muebles), la cual debe ser regularizada anualmente.

Criterio de imputación (Art. 57 LIR, modificado por ley 32430):

A partir del 01 de enero del 2026, los ingresos generados bajo la renta de primera categoría se imputan al ejercicio gravable en el que se perciba el ingreso. Este cambio elimina la obligación de tributar por alquileres devengados pero no pagados. Este cambio beneficia directamente a los arrendadores con inquilinos morosos, pues elimina la carga de adelantar el impuesto sobre ingresos no percibidos.

Obligación de pagos a cuenta (Art 57 LIR, modificado por ley 32541):

El pago mensual del 5% por concepto del impuesto a la renta de primera categoría ahora se debe cancelar en el momento que el ingreso del por el arrendamiento o subarrendamiento se perciba.

Reglamentación (D.S N° 012-2026-EF):

Este decreto adecúa el Reglamento de la LIR para establecer que no existen pagos adelantados estrictamente, cualquier monto recibido se tributa en el mes de percepción efectiva.

Cuadro comparativo de criterios de imputación para la renta de primera categoría.

Concepto	Régimen hasta el 31/12/2025	Régimen a partir del 01/01/2026
Criterio de Imputación	Devengado : Se tributa al final de cada mes sin importar si se cobro o no.	Percibido : Se tributa solo cuando el dinero ingreso al patrimonio del arrendador.
Tratamiento de Morosidad	El propietario debía pagar el impuesto aunque el inquilino no pague.	El propietario no paga el impuesto hasta que el inquilino regularice la deuda.
Pagos adelantados	Se declaraban mes a mes según el devengado.	Se declara el íntegro del monto percibido en el mes de cobro.
Base legal	Art. 57 LIR	D.S 012-2026-EF/Ley 32430

¿ El cambio respecto al nacimiento del pago del impuesto, genera cambios en la determinación de la renta ficta ?



Es importante mencionar que el cambio del nacimiento del impuesto del devengado al percibido, no elimina la presunción del 6% del valor del autovalúo del inmueble o 8% del valor de adquisición en bienes muebles para la determinación de la renta ficta.

Casos prácticos



Caso 1: El Impacto de la Morosidad bajo el Criterio del Percibido

Situación: El propietario de un local comercial en San Isidro pactó un alquiler de S/ 5,000 mensuales. El inquilino no pagó los meses de marzo y abril, regularizando ambos meses junto con el de mayo (total S/ 15,000) el día 10 de mayo de 2026.

Resolución del caso:

En los meses de marzo y abril no hubo percepción del ingreso por lo cual no habría obligación del pago del impuesto.

En el mes de mayo se percibe el ingreso de 3 meses por el cual en este mes es cuando realizaría el pago del impuesto.

Mes de mayo : 3 meses x S/5000 = S/ 15,000

Impuesto : S/ 15,000 x 5% = S/ 750

Acción : El contribuyente deberá declarar y pagar el periodo mayo 2026 que vence en junio 2026 según el cronograma de Sunat.

Caso 2: Cobro Anticipado de Alquileres

Situación: Una persona natural alquila un departamento por S/ 2,000 mensuales. El inquilino decide pagar por adelantado todo el segundo semestre del año (julio a diciembre) en un solo abono realizado el 15 de julio de 2026.

Resolución del caso:

El contribuyente recibirá en un solo mes el ingreso de varios meses por el concepto del alquiler, por lo cual deberá tributar en el mes de percepción del ingreso el impuesto a la renta de primera categoría.

Mes de julio del 2026 : S/ 2,000 x 6 meses = S/ 12,000

Impuesto : S/ 12,000 x 5% = S/ 600

Acción : El contribuyente deberá declarar y pagar el periodo julio 2026 que vence en agosto 2026 según el cronograma de Sunat.

Caso 3: Mejoras No Reembolsables

Situación: Un arrendatario instala un sistema de seguridad y blindaje valorizado en S/ 10,000 en una oficina. Al finalizar el contrato en agosto de 2026, el propietario no reembolsa el costo y las mejoras quedan fijas en el predio.

Resolución del caso:

Las mejoras no reembolsadas por el arrendador se consideran ingresos gravables para la renta de primera categoría, por lo cual el contribuyente (arrendador) deberá pagar el impuesto en el mes que

este tome posesión del bien con las mejoras.

Valor de la mejora al bien : S/ 10,000

Impuesto : S/ 10,000 x 5% = S/ 500

Acción : Debe incluirse este monto en el pago a cuenta del mes de agosto o en la Declaración Jurada Anual según corresponda.

Caso 4: Subarrendamiento y Utilidad Gravable

Situación: El Sr. Caballero alquila una casa por S/ 4,000. Él, a su vez, subarrienda el primer piso a una academia por S/ 5,500 mensuales. ¿ Cuánto sera el impuesto que debera pagar?

Resolución del caso:

Para determinar la base de calculo para el impuesto a la renta en subarrendamientos se debera restar la renta percibida por subarrendar con el pago del arrendamiento que se paga al propietario.

Cálculo de base gravable : S/ 5,500 - S/ 4,000 = S/ 1,500

Impuesto : S/ 1,500 x 5% = S/ 75

Acción : Si la diferencia fuera negativa o cero, no habría impuesto por pagar, pero el subarrendador debe estar inscrito en el RUC para este tipo de rentas.

Caso 5: Ajuste Anual por Renta Mínima Presunta

Situación: Un contribuyente percibió en todo el año 2026 un total de S/ 12,000 por el alquiler de un terreno. El valor del autoavalúo 2026 del predio es de S/ 300,000.

Resolución del caso:

Para este caso se debe comparar renta percibida durante el año y compararlo con renta minima que para el caso de bienes inmuebles es del 6% del valor del autoavalúo.

Renta anual percibida : S/ 12,000

Renta Ficta : S/ 300,000 x 6% = S/ 18,000

Dado que renta ficta es mayor que el ingreso percibido, se debe tomar en cuenta esa base para el pago del impuesto del año.

Impuesto : S/ 18,000 x 5% = S/ 900

Acción : Si pagó mensualmente sobre los S/ 12,000 ($12,000 \times 5\% = \text{S/ } 600$), deberá regularizar en la DJ Anual la diferencia de **S/ 300**.

Caso 6: Liquidación Anual con Renta Presunta y Regularización de Impuesto

Situación: El CPC José Luis Caballero es propietario de un inmueble cuyo valor de autoavalúo para el año 2026 es de S/ 450,000. Durante dicho ejercicio, el inmueble estuvo alquilado por un valor mensual de S/ 2,000. Debido a retrasos del inquilino, el propietario solo logró percibir efectivamente 10 meses de alquiler dentro del año calendario.

Resolución del caso:

Determinación de la Renta Real Percibida:

- Cálculo: $\text{S/ } 2,000 \times 10 \text{ meses} = \text{S/ } 20,000$.
- Pagos a cuenta realizados (5%): $\text{S/ } 20,000 \times 5\% = \text{S/ } 1,000$.

Cálculo de la Renta Mínima Presunta (Art. 23° LIR):

- La norma exige un mínimo del 6% del valor del autoavalúo.
- Cálculo: $\text{S/ } 450,000 \times 6\% = \text{S/ } 27,000$.

Comparativa y Determinación de la Base Imponible Anual:

- Renta Real (S/ 20,000) vs. Renta Presunta (S/ 27,000).
- De acuerdo a Ley, se debe tributar sobre la cifra mayor: **S/ 27,000**.

Cálculo del Impuesto Anual y Saldo por Pagar:

- Impuesto Total Anual (5% sobre Renta Bruta): $\text{S/ } 27,000 \times 5\% = \text{S/ } 1,350$.
- (-) Créditos (Pagos a cuenta realizados): S/ 1,000.
- **Impuesto a Regularizar en DJ Anual: S/ 350.**

Acción : El contribuyente deberá realizar la declaración anual de renta de personas naturales (PDT 709) para pagar el impuesto faltante generado por la renta ficta.

Sobre el Autor

CPC José Luis Caballero Sanchez Contador Público Colegiado | CEO Grupo ECCA SAC Especialista en asesoría contable-tributaria.



Contacto y Redes Sociales:

WhatsApp Business: +51 983625638

LinkedIn: [www.linkedin.com/in/jose-luis-caballero-sanchez]