



El devengo en el mercado inmobiliario

En el contexto actual, muchas empresas no pueden cumplir con sus obligaciones de pago debido a la falta de liquidez. El mercado inmobiliario no ha sido ajeno a esta realidad, por lo que se vienen negociando suspensiones, descuentos o reducciones aplicables a la renta mensual fijada en los contratos de arrendamiento. Estos cambios también conllevan, desde la perspectiva fiscal, sus propias complejidades y particularidades, pues, a partir del ejercicio 2019, se incorporó una definición legal del devengo para efectos del IR.

Al respecto, como regla general, los ingresos se devengan cuando se han producido los hechos sustanciales para su generación, siempre que el derecho a obtenerlos no esté sujeto a una condición suspensiva, independientemente de la oportunidad en que se cobren. En el caso de la cesión temporal de bienes por un plazo determinado, el ingreso se devenga en forma proporcional al tiempo de la cesión, salvo que exista un mejor método de medición. Tanto la regla general como la particular deben cumplirse para considerar que el ingreso se devengó. Ante ello, si las partes acordaran una

suspensión del pago de la renta mensual, bajo la regla del devengo, el arrendador igualmente deberá reconocer un ingreso devengado computable para el pago a cuenta del IR. Sin embargo; dependiendo del caso particular, podría considerarse que no se cumple la regla general del devengo. Por ejemplo, si el arrendatario alega que está imposibilitado de acceder al inmueble, ¿podría interpretarse que el ingreso, aunque suspendido, no ha sido devengado? Luego, si las partes acordaran un descuento, ¿cómo debería atribuirse este para efectos del devengo? ¿Se imputaría este solo en los meses restantes del contrato o de manera lineal en todo el plazo del contrato? Asimismo, ¿debería la SUNAT exigir el cumplimiento de ciertas condiciones para considerar válido el descuento (generalidad, práctica usual en el mercado, inclusión en el comprobante de pago)? O, si, finalmente, acordaran un ajuste en la renta debido a la coyuntura actual, ¿la Sunat podría no exigirme los requisitos que sí solicita para el descuento? Estas son preguntas que valen la pena discutirse, pues la realidad, como siempre, excede lo regulado en las normas legales.