

## Pronunciamiento relevante de la SUNAT

A través del Informe No. 000110-2023-SUNAT/7T0000, publicado el 5 de diciembre del presente año, la SUNAT absolvió la consulta sobre si los gastos de ventas y administrativos, vinculados a la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario, de una empresa inmobiliaria en funcionamiento, que ha desarrollado diversos proyectos inmobiliarios del mismo tipo (departamentos, oficinas o locales comerciales), en la misma ciudad y destinados al mismo segmento del mercado, califican como gastos preoperativos por expansión de actividades para efectos del Impuesto a la Renta (“IR”).

Sobre el particular, el inciso g) del artículo 37 de la Ley del Impuesto a la Renta indica que, a fin de establecer la renta neta de tercera categoría del IR, los gastos de organización, los gastos preoperativos iniciales, los gastos preoperativos originados por la expansión de las actividades de la empresa y los intereses devengados durante el período preoperativo podrán deducirse, a opción del contribuyente, en el primer ejercicio o amortizarse proporcionalmente en el plazo máximo de diez años.

Al respecto, la SUNAT señaló que, en razón de las Resoluciones del Tribunal Fiscal Nos. 11969-3-2014 y 07488-3-2018, se puede afirmar que los desembolsos realizados por una empresa inmobiliaria en funcionamiento, vinculados a la ejecución de un nuevo proyecto inmobiliario, sólo calificarán como gastos preoperativos por expansión de actividades, en la medida que su ejecución comprenda el desarrollo de una actividad nueva, diferente o de distinta naturaleza y características a la que ya venía desarrollando.

En ese sentido, la SUNAT opina que, dado que la empresa inmobiliaria ha ejecutado un nuevo proyecto inmobiliario con las mismas características de proyectos anteriores, ello no implica el desarrollo de una actividad nueva y diferente a la que ya realizaba. En consecuencia, los gastos de ventas y administrativos vinculados a la ejecución del referido nuevo proyecto no califican como gastos preoperativos por expansión de actividades para efectos del IR.

**Vanessa Watanabe**  
**vws@prcp.com.pe**

SOCIA

[VER PERFIL](#)



**Yukio Kato**  
**ykm@prcp.com.pe**

ASOCIADO

[VER PERFIL](#)

