



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

San Isidro, 25 ENE. 2022

OFICIO N° 007 -2022-VIVIENDA/DM

Señor
JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción
Congreso de la República
Presente.-

Asunto : Remisión de copias de Informes conteniendo opinión en relación al Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda.

Referencia : a) Oficio N° 306-2021/2022/JDEV-CVC-CR
b) Oficio N° 248-2021/2022/JDEV-CVC-CR

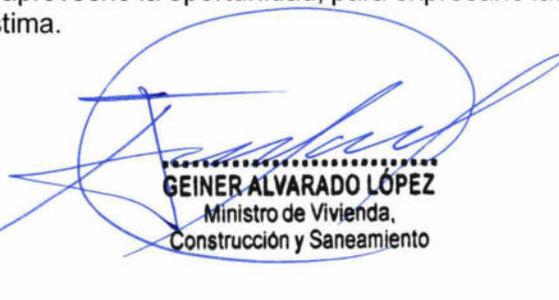
De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación a los documentos de la referencia, mediante los cuales, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda.

Al respecto, se remite para conocimiento y fines, copias del Informe N° 249-2021-VIVIENDA-VMVU/DGPPVU que contiene el Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF, elaborado por la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo de la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo; y, del Informe N° 042-2022-VIVIENDA/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica de este Ministerio, mediante los cuales se brinda respuesta a lo solicitado.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad, para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima.

Atentamente,


GEINER ALVARADO LÓPEZ
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

Adj. documentación:
H.T. N° 00151754-2021
H.T. N° 00142400-2021

**INFORME N° 042-2022-VIVIENDA/OGAJ**

- A** : **JORGE LUIS MANRIQUE CAMPOMANES**
Secretario General
- Asunto** : Opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda.
- Ref.** : a) Informe N° 249-2021-VIVIENDA-VMVU/DGPPVU
b) Informe N° 1140-2021-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-DEPPVU
c) Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF
d) Oficio N° 306-2021/2022/JDEV-CVC-CR
e) Oficio N° 248-2021/2022/JDEV-CVC-CR
(H.T. N° 00151754-2021)
(H.T. N° 00142400-2021)
- Fecha** : San Isidro, 21 de enero de 2022.

Por el presente me dirijo a usted con relación al asunto, a fin de manifestar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante el Oficio N° 248-2021/2022/JDEV-CVC-CR recibido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, **MVCS**) el 10.12.2021, el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República solicita al citado Ministerio emitir opinión sobre el Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda (en adelante, **Proyecto de Ley**).
- 1.2. Con el Oficio N° 306-2021/2022/JDEV-CVC-CR recibido por el MVCS el 29.12.2021, el Presidente de la citada Comisión reitera a este Ministerio la solicitud de opinión sobre el Proyecto de Ley.
- 1.3. A través del Proveído s/n de fecha 10.12.2021 el Despacho Viceministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, **VMVU**) solicita al Fondo MIVIVIENDA S.A., a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (en adelante, **DGPRVU**) y a la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo (en adelante, **DGPPVU**), emitir opinión sobre el Proyecto de Ley; y encarga a la DGPPVU consolidar la opinión del Sector.
- 1.4. Mediante el Informe N° 249-2021-VIVIENDA-VMVU/DGPPVU de fecha 29.12.2021, la DGPPVU adjunta el Informe N° 1140-2021-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-DEPPVU de la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo que remite y da conformidad al Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF, a través del cual, se emite opinión sobre el Proyecto de Ley.
- 1.5. Con el Proveído de fecha 13.01.2022, contenido en la Hoja de Trámite N° 00142400-2021, el VMVU remite a esta Oficina General de Asesoría Jurídica el





expediente para la respectiva opinión legal, señalando que el Informe mencionado en el numeral precedente cuenta “con la conformidad del Viceministerio”.

II. BASE LEGAL

- 2.1. Constitución Política del Perú.
- 2.2. Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 2.3. Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).
- 2.4. Decreto Supremo N° 133-2013-EF, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado del Código Tributario.
- 2.5. Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Bono Familiar Habitacional.
- 2.6. Decreto Supremo N° 055-99-EF, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

III. ANÁLISIS

SOBRE EL OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

- 3.1. El Proyecto de Ley tiene por objeto precisar que el beneficio de la exoneración del Impuesto General a las Ventas, a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio, hasta por un valor de treinta y cinco (35) Unidades Impositivas Tributarias.

SOBRE LA SITUACIÓN/ESTADO DEL PROYECTO DE LEY

- 3.2. Según el portal institucional del Congreso de la República¹, con fecha 03.12.2021 el Congresista de la República Jhaec Darwin Espinoza Vargas, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, concordante con el Reglamento del Congreso de la República, presenta el Proyecto de Ley por intermedio del Grupo Parlamentario Acción Popular.
- 3.3. Con fecha 06.12.2021, el Proyecto de Ley fue decretado por la Oficialía Mayor a la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, para su estudio y dictamen correspondiente.
- 3.4. A la fecha del presente informe, el Proyecto de Ley se encuentra en estudio en la citada Comisión.

SOBRE LO SEÑALADO EN EL INFORME TÉCNICO

- 3.5. En el Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF, la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo de la DGPPVU señala lo siguiente:

¹ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/886> consultado el 18.01.2022



“III. ANÁLISIS

(...)

OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS EN VIVIENDA Y URBANISMO

(...)

1.6 *Es preciso señalar que, la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), dispone que el citado Bono se destinará exclusivamente para la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social, puede apreciarse que, con la modificación se plantea exonerar la construcción de las viviendas de interés social que se efectúan con el BFH, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, el cual está dirigido a la población que cuenta con un terreno de su propiedad donde se construye la vivienda de interés social con el BFH; el Ahorro, que es aportado por la familia; y, de ser necesario, con un crédito complementario.*

1.7 *En relación a la propuesta de modificación del primer párrafo del literal B del Apéndice I referido, debe señalarse que actualmente se regula la “primera venta de inmuebles,…” toda vez que la segunda venta es la que efectúa una persona que adquirió como primero y luego lo transfiere a un tercero, esta última está gravada y no exonerada, sin embargo, al señalarse “primera construcción financiada con el BFH” no tiene relación con una segunda construcción, en ese orden, debe verificarse la procedencia de lo propuesto, evaluando cuál sería la segunda construcción.*

(...)

En relación a lo señalado, debe indicarse que, efectivamente, en el caso de las viviendas de interés social – VIS, ejecutadas con el otorgamiento del BFH en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, los promotores requieren ser propietarios del terreno donde se desarrollará el proyecto mínimo de 5 VIS, el cual debe contar con habilitación urbana o en proceso de habilitación urbana o con los servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, lo que conlleva a mayor inversión para contribuir a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda.

En el caso de las Entidades Técnicas que son las que construyen las viviendas sobre predios que ya cuentan con propiedad a nombre del beneficiario, los beneficiarios del BFH suscriben un contrato de obra con dichas Entidades, lo que conlleva a una menor inversión, por parte de aquellos, sin embargo, considerando que se trata de la ejecución de una obra que culmina como una VIS, podría ser factible su exoneración.

1.9 *De otro lado, la exposición de motivos en cuanto a los costos señala lo siguiente:*

(...)

Al respecto, debe señalarse que la referida sustentación no ha considerado el Ahorro que aporta el grupo familiar.

1.10 *Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Constitución Política, las leyes de índole tributario, referidas a beneficios o exoneraciones, requieren del informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas; en ese sentido, corresponde a dicha entidad pronunciarse respecto de lo planteado en el proyecto de Ley.*

1.11 *Respecto a lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria donde se dispone que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento adecuará el Reglamento Operativo que regula el otorgamiento del BFH en la modalidad de Construcción en Sitio Propio respecto a la distribución del monto de la exoneración en el mejoramiento del proyecto de vivienda, se considera viable.*

CONCLUSIONES DE LA DEPPVU

1.12 *Con la modificación planteada en el artículo 3 del proyecto se pretende exonerar la construcción de las viviendas de interés social que se efectúan con el BFH, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, el cual está dirigido a la población que cuenta con un terreno de su propiedad donde se construye la vivienda de interés social.*





“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

- 1.13 *La redacción de la modificación está dirigida a la “primera construcción financiada con el BFH” situación que no guarda relación con una segunda construcción, lo que, si puede ser factible en el caso de la primera venta de un inmueble porque es factible la segunda venta, siendo que esta última no está exonerada.*
 - 1.14 *En la exposición de motivos se encuentra inconsistencia en cuanto al Ahorro que aporta el beneficiario.*
 - 1.15 *Conforme a la Constitución Política corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas pronunciarse.*
 - 1.16 *Conforme está propuesto, el proyecto presenta observaciones.*
- (...)

2. OPINIÓN DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

(...)

De la interpretación inexacta de la labor de las Entidades Técnicas en la modalidad Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio

(...)

Al respecto, debemos señalar que las entidades técnicas realizan su labor constructora en la modalidad Construcción en Sitio Propio en el Programa Techo Propio suscribiendo contratos privados para la ejecución de un entregable de vivienda social en el marco del Reglamento Operativo vigente para esta modalidad. En ese sentido, en este servicio ejecutado por un tercero constructor (entidad técnica), no existe propiamente una venta o transferencia de propiedad alguna, por lo que no sería viable la propuesta del legislador tanto para la construcción del módulo de vivienda sobre propiedad del tercero que lo contrató, o para el mejoramiento de esta misma vivienda.

Sin perjuicio de ello, precisamos que, si el proyecto de ley tiene como finalidad indirecta beneficiar a los constructores de la modalidad Construcción Sitio Propio del Programa Techo Propio, sería necesario modificar el Tuo de la Ley del IGV exonerando de dicho impuesto ya no a la venta de inmuebles sino a otras operaciones gravadas para la ejecución de esta actividad (por ejemplo, la adquisición de materiales, o el servicio de construcción de la vivienda) no obstante, su control sería mucho más complejo o podría generar distorsiones en el mercado que podría ser contraproducente para los objetivos del Programa.

Exoneración del IGV a la Primera Venta de Inmuebles que no superen 35 UIT

En cuanto a la exoneración del IGV sobre los inmuebles que no superen las 35 UIT, se verificó que durante los años 2019, 2020, hasta el mes de noviembre del año 2021, a fin de medir el impacto tributario que hubiera generado si dichas ventas hubieran estado gravadas con el IGV, 14,751 familias de menores recursos que accedieron a una vivienda mediante los productos del FMV S.A., obtuvieron un beneficio económico ascendente a S/ 287,829,151 (Doscientos Ochenta y siete Millones Ochocientos Veinte y Nueve Mil Ciento Cincuenta y Uno con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio promedio por año de aproximadamente S/ 95,943,050.00 (Noventa y Cinco Millones Novecientos Cuarenta y Tres Cincuenta con 00/100 soles).

Asimismo, conforme a la iniciativa legislativa recaída en el Proyecto de Ley No 886/2021-CR, se busca ampliar el plazo de exoneración al literal B del apéndice I de la Ley de IGV hasta el 31 de diciembre 2023, por lo que se estimó que, durante los dos años siguientes, el estar exonerada del IGV la primera venta de inmuebles que realicen los constructores que no superen las 35 UIT, 18,903 familias de menores recursos que se les otorgaría créditos con productos del FMV S.A., obtendrían un beneficio económico ascendente a S/ 397,272,587.00 (Trescientos Noventa y Siete Millones Doscientos Setenta y Dos Mil, Quinientos Ochenta y Siete con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio por año de aproximadamente S/ 198,636,293.00 (Ciento Noventa y Ocho Millones Seiscientos Treinta y Seis Mil Doscientos Noventa y Tres con 00/100 soles).

CONCLUSIONES DEL FMV

El impuesto General a las Ventas es un impuesto que grava todas las fases del ciclo de producción y distribución, y está orientado a ser asumido por el consumidor final, encontrándose normalmente en el precio de compra de los productos que este adquiere. Sin perjuicio de ello, existe un beneficio exonerativo que recae para algunas actividades tales



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

como la primera venta de inmueble que realice el constructor, siempre que la adquisición tenga como objeto exclusivamente la vivienda, (...).

La propuesta legislativa es idónea al promover la prórroga de la exoneración del Literal B) del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV, generando así beneficios económicos significativos para los beneficiarios del Programa Techo Propio- Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, promover el desarrollo del mercado inmobiliario, facilitar el acceso a la vivienda a la población de menores recursos y evita que se vea afectado el usuario final.

Respecto a la exoneración del IGV para la construcción de viviendas, (...) las entidades técnicas realizan su labor constructora en la modalidad Construcción en Sitio Propio en el Programa Techo Propio suscribiendo contratos privados para la ejecución de un entregable de vivienda social en el marco del Reglamento Operativo vigente para esta modalidad. En ese sentido, **en este servicio ejecutado por las entidades técnicas, no existe propiamente una venta o transferencia de propiedad**, por lo que correspondería la propuesta al no mediar un adquirente final al quien se le pueda exonerar del traslado del costo del IGV.

3. OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO

(...)

Al respecto, la Exposición de Motivos, entre otros aspectos, señala que, actualmente con este beneficio de la exoneración de la primera venta de inmuebles, de hasta 35 UIT de costo, los mayores beneficiados fueron las personas de la clase media y media alta, que presentan la capacidad de pagar o endeudarse para comprar su primera vivienda, lo cual no ocurre con las personas que eran propietarios de terrenos y que deseaban construir por primera vez su vivienda, que en la mayoría de casos no superaba las 6 UIT, y para desmedro se les cobra el IGV, incluyendo los diversos programas sociales de financiamiento del Estado, constituyendo esta situación, en un hecho discriminatorio, que debe ser corregido.

En particular, del proyecto de Ley además se advierte que su objeto es modificar el primer párrafo del literal B del Apéndice I del TUO del Decreto Legislativo No 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, al precisar que el beneficio de la exoneración del IGV, a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.

En efecto, dicho beneficio de la exoneración del IGV, incentivará que muchas familias se sientan más atraídas a acudir a los beneficios que trae el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio del Fondo Mivivienda del MVCS, el cual impulsará y dinamizará más el desarrollo del mercado inmobiliario destinado a la construcción de Viviendas de Interés Social en propiedad propia o sitio propio, en beneficio de las personas de menores recursos, quienes se verán aliviados en el gasto de la canasta familiar, pudiendo destinar y optimizar sus recursos a mejorar su bienestar y calidad de vida, tomando en cuenta que esto ayudará sobrellevar la actual coyuntura de pandemia que queja nuestro país y en mundo en general.

Asimismo, en la citada Exposición de Motivos señala que, las empresas inmobiliarias realizan gastos para la construcción de las viviendas que posteriormente ofertan, tales como el diseño del plano, la compra de material de construcción, la contratación de mano de obra, u otros, lo cual permite que se les exonere del IGV, beneficio que no tienen las Entidades Técnicas que ejecutan los programas estatales de viviendas financiadas por el Programa Techo Propio, tomando en cuenta que estos realizan los mismos gastos que efectúan las empresas inmobiliarias para la construcción de las viviendas que financian, lo cual resulta inconcebible, considerando que en la mayoría de los casos sus montos no superan los 7 UIT (S/. 30,000), restando la posibilidad de optimizar dicho fondo de Vivienda Social.

Sin embargo, es importante indicar, que en el proyecto de Ley ni en su Exposición de Motivos no se observa que dicha exoneración tenga la opinión del Ministerio de Economía y Finanzas, conforme lo ordena el artículo 79 de la Constitución Política, el cual dispone que las leyes de



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

indole tributaria, referidas a beneficios o exoneraciones, requieren del informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas.

Esto en concordancia con el literal d) de la Norma VII del Decreto Supremo N° 133-2013-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado del Código Tributario, que establece que, para la aprobación de la propuesta legislativa referida a exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios, se requiere informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas.

Por otro lado, es necesario señalar que el proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no consideran lo regulado en La Ley No 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, publicado el 25 de julio de 2021, el cual, entre otros aspectos, obliga al Estado a promocionar la provisión de Vivienda de Interés Social, y encarga Fondo MIVIVIENDA y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la optimización y diversificación del sistema de subsidios existente para la adquisición, mejoramiento o alquiler de Vivienda de Interés Social, que responda a las necesidades, posibilidades y características de los distintos tipos de hogares peruanos que demandan acceso a una vivienda.

Del mismo modo, el proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no consideran ni mencionan la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con Horizonte temporal al 2030, aprobado por el Decreto Supremo No 012-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de julio de 2021, el cual, entre otros aspectos, tiene como unos de sus objetivos incrementar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social, para ello deberá ampliar las alternativas existentes de acceso a vivienda adecuada.

Finalmente, es necesario recomendar que el primer párrafo del literal B del Apéndice I del TUO del Decreto Legislativo No 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, tanto del texto vigente como el texto de propuesta modificación, señalan que dicho beneficio de exoneración se dará siempre y cuando la primera venta sea destinada exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo No 035-2006-VIVIENDA; sin embargo, lo referido a la Licencia de Construcción señalada en dichas normativas (ahora Licencia de Edificación), fue objeto de derogación por medio de la Ley No 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual en la actualidad es la normativa vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación.

En ese sentido, se recomienda que en la modificación propuesta tomen en cuenta la Ley No 29090, por ser la normativa vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación, así como considerar La Ley No 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con Horizonte temporal al 2030, aprobado por el Decreto Supremo No 012-2021-VIVIENDA

CONCLUSIÓN DE LA DGPRVU:

De acuerdo a lo expuesto, se concluye indicando que el proyecto de Ley No 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda, contiene observaciones.

IV. CONCLUSIÓN

*De acuerdo a lo expuesto, la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. y la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, **opinan que el Proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda, contiene observaciones.***

(...)” (Énfasis y subrayado agregado).



SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

- 3.6. El artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS establece que el citado Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional; facilita el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados.
- 3.7. Los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS, disponen que el MVCS tiene competencias en las materias de: **vivienda**, construcción, saneamiento, **urbanismo y desarrollo urbano**, bienes estatales y propiedad urbana, y *“es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional”*. (Énfasis agregado).
- 3.8. Conforme se desprende de las normas antes señaladas, el MVCS es el ente rector en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano, teniendo como finalidad, entre otros, el promover y apoyar la implementación de programas y proyectos regionales y locales en el marco de las políticas nacionales y sectoriales de su responsabilidad.
- 3.9. El artículo 71 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece que la DGPPVU es el órgano de línea del MVCS, responsable de gestionar, coordinar, promover y hacer el seguimiento de la ejecución de las acciones y desarrollo de los programas y proyectos en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano.
- 3.10. Por su parte, el artículo 1 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), señala que este es creado como parte de la política sectorial del MVCS, se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos, constituye un incentivo y complemento de su ahorro, y de su esfuerzo constructor, y se destina exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social.
- 3.11. En ese contexto, considerando el objeto del Proyecto de Ley y la normativa antes señalada, se verifica que el MVCS resulta competente para emitir opinión.

SOBRE LA OPINIÓN LEGAL

- 3.12. El proyecto de Ley está compuesto por tres (03) artículos y tres (03) Disposiciones Complementarias Finales, de los cuales, conforme a las materias bajo el ámbito de competencia del MVCS, resulta relevante señalar los siguientes:



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto precisar que el beneficio de la exoneración del Impuesto General a las Ventas, a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.

Artículo 2.- Finalidad

La finalidad de la presente Ley, es establecer igualdad de oportunidades a quien adquiere un primer inmueble, incluyendo terreno y construcción, como al propietario de un terreno que realiza la primera construcción de su vivienda.

Artículo 3.- Modificación del primer párrafo del Literal B) del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Modifíquese el primer párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF, que quedara redactado en los siguientes términos:

“B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos y la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su reglamento. En caso de que el valor de venta de la primera transferencia de inmuebles exceda las 35 Unidades Impositivas Tributarias, el tramo diferencial hasta las 50 UIT no se encuentra exonerado del Impuesto General a las Ventas. Para fines promocionales del Fondo Mivivienda S.A. se considerará a los estacionamientos dentro de los alcances de lo dispuesto en el presente literal.”

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FIANLES

PRIMERA.- Adecuación de Reglamentos Operativos

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adecuará el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, respecto a la distribución del monto de la exoneración, en el mejoramiento del proyecto de vivienda.
(...)”

- 3.13. Asimismo, de la exposición de motivos del Proyecto de Ley, se desprende lo siguiente:
- a) En la parte introductoria se reseñan: (i) los antecedentes, entre los cuales resaltan la referencia a la aprobación del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, en el que se anexó el Apéndice 1, referido a las operaciones exoneradas del Impuesto General a las Ventas y posteriores modificatorias; y (ii) la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).
 - b) El marco normativo sobre el cual se sustentaría el Proyecto de Ley, menciona a la Ley N° 26912, Ley de Promoción del acceso de la población a la Propiedad Privada de Vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector público; la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA; y la Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

- c) Los fundamentos de la propuesta, señalan que: *“El problema de la falta y precariedad de la vivienda en el Perú, es un asunto de larga data, que los diversos gobiernos de turno, no han podido enfrentar con éxito, debido a que mientras la población crecía geométricamente, la construcción de viviendas lo hacía aritméticamente. De tener hasta los años 80, administraciones que construían viviendas integrales, que comprendían habilitación urbana, servicios integrales, saneamiento del suelo y edificación, en los años 90, con el desarrollo económico del país, la migración de familias del ande hacia la costa, aunado al problema del terrorismo, el rol del Estado dio un giro, pasando de constructor a promotor y financista en alianza con el sector privado.” (Énfasis agregado).*

Añade además que: *“No puede coexistir una política de exoneración de IGV para quienes adquieren viviendas, con terreno y construcción, de hasta 35 UIT, cuando a los que tienen terreno para construir sus viviendas, por valores menores a 7 UIT, con programas no reembolsables del Estado, se les cobre el IGV. Precisamente la Constitución Política del Estado, garantiza a todos los ciudadanos, la igualdad ante la Ley, por lo que nadie puede ser discriminado por motivo de su condición económica, por lo que esta discriminación, es la que se busca eliminar con la presente propuesta de Ley, no siendo genérica, sino expresa e incorporada en el Apéndice 1, conforme lo establece el artículo 8° del TUO de la Ley del IGV e Impuesto Selectivo al Consumo, sobre el carácter expreso de la exoneración.”*

- d) El análisis costo beneficio precisa que: *“(…) del análisis de la propuesta legislativa, se puede deducir que ésta no generará gasto para el Tesoro Público, por cuanto la exoneración al primer inmueble por un valor de hasta 35 UIT, está señalada en la legislación nacional desde hace más de 21 años, lo que se pretende es darle mayor eficiencia a la subvención que otorga el Estado a quienes desean adquirir una Vivienda de Interés Social, pretendiendo la igualdad en el incentivo tributario, tanto a quien adquiere viviendas cercanas a las 35 UIT, como a quienes la construyen con sólo 6 UIT. De igual forma, se otorgará una certidumbre jurídica de la norma tributaria a las Entidades Técnicas, encargadas de ejecutar los proyectos de las Viviendas de Interés Social financiadas por el BFH, concediendo igualdad de exoneración del IGV como se confiere a las empresas inmobiliarias”.*
- e) Finalmente, el análisis del impacto del Proyecto de Ley en la legislación nacional, señala que: *“(…) existiendo un Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional para las modalidades de aplicación de construcción en Sitio Propio, a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se le otorga la facultad a la referida entidad para que precise la reorientación del no pago del impuesto, en la mejora de la calidad de la vivienda o la ampliación del metraje de su construcción”.*

3.14. Ahora bien, a fin de analizar el Proyecto de Ley materia del presente Informe, resulta relevante recordar que el Impuesto General a las Ventas (IGV) es un tributo² plurifásico estructurado en base a la técnica de valor agregado, bajo el método de sustracción, adoptando como método de deducción el de base financiera³; en tal sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 183, Ley Orgánica del Ministerio de Economía y Finanzas, corresponde a dicho Ministerio planear, dirigir y controlar los asuntos relativos a la tributación, política aduanera, financiación, endeudamiento, presupuesto, tesorería y contabilidad, así como armonizar la actividad económica nacional.

3.15. Al respecto, el primer párrafo del artículo 74 de la Constitución Política del Perú dispone que: *“Los tributos se crean, modifican o derogan, o se establece una exoneración,*

² El literal a) de la Norma II del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N 133-2013-EF, dispone lo siguiente:

“NORMA II: ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este Código rige las relaciones jurídicas originadas por los tributos. Para estos efectos, el término genérico tributo comprende:

a) Impuesto: Es el tributo cuyo cumplimiento no origina una contraprestación directa en favor del contribuyente por parte del Estado.”

³ Ver en: Bravo Cucci, Jorge (2018) *Teoría sobre la imposición al valor agregado*. Palestra Editores S.A.C., Primera Edición, Lima, pp. 17-19.



exclusivamente por ley o decreto legislativo en caso de delegación de facultades, salvo los aranceles y tasas, los cuales se regulan mediante decreto supremo.”; asimismo, el segundo párrafo del artículo 79 establece que las leyes de índole tributaria referidas a beneficios o exoneraciones requieren previo informe del Ministerio de Economía y Finanzas.

- 3.16. Por su parte, la NORMA VII del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante el Decreto Supremo N 133-2013-EF, dispone que las reglas para la dación de exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios son las siguientes:

“NORMA VII: REGLAS GENERALES PARA LA DACIÓN DE EXONERACIONES, INCENTIVOS O BENEFICIOS TRIBUTARIOS

La dación de normas legales que contengan exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Deberá encontrarse sustentada en una Exposición de Motivos que contenga el objetivo y alcances de la propuesta, el efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional, el análisis cuantitativo del costo fiscal estimado de la medida, especificando el ingreso alternativo respecto de los ingresos que se dejarán de percibir a fin de no generar déficit presupuestario, y el beneficio económico sustentado por medio de estudios y documentación que demuestren que la medida adoptada resulta la más idónea para el logro de los objetivos propuestos. Estos requisitos son de carácter concurrente. El cumplimiento de lo señalado en este inciso constituye condición esencial para la evaluación de la propuesta legislativa.

b) Deberá ser acorde con los objetivos o propósitos específicos de la política fiscal planteada por el Gobierno Nacional, consideradas en el Marco Macroeconómico Multianual u otras disposiciones vinculadas a la gestión de las finanzas públicas.

c) El articulado de la propuesta legislativa deberá señalar de manera clara y detallada el objetivo de la medida, los sujetos beneficiarios, así como el plazo de vigencia de la exoneración, incentivo o beneficio tributario, el cual no podrá exceder de tres (03) años. Toda exoneración, incentivo o beneficio tributario concedido sin señalar plazo de vigencia, se entenderá otorgado por un plazo máximo de tres (3) años.

d) Para la aprobación de la propuesta legislativa se requiere informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas.

e) Toda norma que otorgue exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios será de aplicación a partir del 1 de enero del año siguiente al de su publicación, salvo disposición contraria de la misma norma.

f) Sólo por ley expresa, aprobada por dos tercios de los congresistas, puede establecerse selectiva y temporalmente un tratamiento tributario especial para una determinada zona del país, de conformidad con el artículo 79 de la Constitución Política del Perú.

g) Se podrá aprobar, por única vez, la prórroga de la exoneración, incentivo o beneficio tributario por un periodo de hasta tres (3) años, contado a partir del término de la vigencia de la exoneración, incentivo o beneficio tributario a prorrogar.

Para la aprobación de la prórroga se requiere necesariamente de la evaluación por parte del sector respectivo del impacto de la exoneración, incentivo o beneficio tributario, a través de factores o aspectos sociales, económicos, administrativos, su influencia respecto a las zonas, actividades o sujetos beneficiados, incremento de las inversiones y generación de empleo directo, así como el correspondiente costo fiscal, que sustente la necesidad de su permanencia. Esta evaluación deberá ser efectuada por lo menos un (1) año antes del término de la vigencia de la exoneración, incentivo o beneficio tributario.

La Ley o norma con rango de Ley que aprueba la prórroga deberá expedirse antes del término de la vigencia de la exoneración, incentivo o beneficio tributario. No hay prórroga tácita.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

h) La ley podrá establecer plazos distintos de vigencia respecto a los Apéndices I y II de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo y el artículo 19 de la Ley del Impuesto a la Renta, pudiendo ser prorrogado por más de una vez.” (Énfasis agregado).

- 3.17. Efectuada la precisión anterior, el artículo 3 del Proyecto de Ley –en función al objeto señalado en el artículo 1 del mismo Proyecto de Ley–, propone modificar el primer párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 055-99-EF, bajo los términos siguiente:

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
<p>“B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento.”</p>	<p>“B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos y la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su reglamento”.</p>

- 3.18. Bajo dicha propuesta, resulta pertinente indicar que el artículo 1 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) dispone la creación del BFH como parte de la política sectorial del MVCS, que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de éstos, y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro, y de su esfuerzo constructor; destinado exclusivamente a la adquisición, **construcción en sitio propio** o mejoramiento de una vivienda de interés social.
- 3.19. Asimismo, el Reglamento del Bono Familiar Habitacional aprobado mediante el Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA (en adelante, **Reglamento**), dispone en el artículo 3, lo siguiente:

“Artículo 3.- Definición

El BFH es una ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al GFB, como complemento de su ahorro, según lo que se establezca en el Reglamento Operativo respectivo, para facilitarles el acceso a una de las modalidades del Programa Techo Propio.

Dicho ahorro deberá ser acreditado al momento de solicitar la asignación del BFH, el mismo que incluye todos los impuestos de Ley creados y por crearse.”

- 3.20. En este sentido resulta necesario establecer que se entiende por Grupo Familiar y por Entidades Técnicas; al respecto, los artículos 10 y 14 del Reglamento disponen respectivamente lo siguiente:

“Artículo 10.- Grupo Familiar

El GF está constituido como mínimo por una persona y al menos un familiar cuyo grado de parentesco sea hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad y vivan juntos, o también está constituido por una pareja sea casada o conviviente sin impedimento matrimonial, de acuerdo a lo señalado en los respectivos Reglamentos Operativos.

El Jefe de Familia es la persona mayor de dieciocho (18) años que necesariamente integra el GF, provee el principal sustento económico y lo representa.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

La jefatura de familia puede ser una persona; o una pareja, sea casada o conviviente sin impedimento matrimonial. Si se trata de casados o convivientes se considera a ambos a cargo de la jefatura de familia.

La participación y permanencia del GF en el Programa está condicionada al cumplimiento de las normas que regulan el BFH y las disposiciones que sobre el particular emita VIVIENDA o el FMV dentro de su competencia.”

“Artículo 14.- Entidades Técnicas

Las Entidades Técnicas son personas naturales o jurídicas que promueven, desarrollan, construyen y/o supervisan proyectos bajo el marco del Programa Techo Propio y según lo que establezca el Reglamento Operativo respectivo.

La participación y permanencia en el Programa de la Entidad Técnica está condicionada al cumplimiento de las normas que regulan el BFH y las disposiciones que sobre el particular emita VIVIENDA o el FMV dentro de su competencia.”

- 3.21. Por su parte, el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado por la Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA, establece el procedimiento para acceder al Bono Familiar Habitacional, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, en el ámbito urbano; y precisa en su artículo 10, que la Entidad Técnica *“es la responsable de la elaboración del proyecto, de la gestión del mismo ante el FMV para el otorgamiento del BFH al GFE con el que contrata y de la ejecución de las obras bajo el marco del Programa.”*
- 3.22. En este sentido, coincidimos con la DGPPVU al señalar que *“(…) las entidades técnicas realizan su labor constructora en la modalidad Construcción en Sitio Propio en el Programa Techo Propio suscribiendo contratos privados para la ejecución de un entregable de vivienda social en el marco del Reglamento Operativo vigente para esta modalidad. En ese sentido, en este servicio ejecutado por las entidades técnicas, no existe propiamente una venta o transferencia de propiedad, (...)”* (Énfasis y subrayado agregado); por tal motivo, corresponde que la propuesta tome en consideración lo señalado en el Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF, elaborado por la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo de la DGPPVU; toda vez que el IGV es un impuesto estructurado bajo la técnica del valor agregado, que grava las manifestaciones de riqueza traducidas en actos de consumo. No grava contratos sino operaciones (si se quiere prestaciones), en tanto que los primeros no son actos de consumo y no revelan por si mismos valor agregado alguno⁴.
- 3.23. Adicionalmente, de la propuesta de modificación del literal B del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 055-99-EF, se desprende la referencia a la Ley N° 27157; sin embargo, el Título II de la Ley N° 27157, correspondiente a la Declaratoria de Fábrica fue derogado conforme a lo dispuesto en la Octava Disposición Final de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- 3.24. Por consiguiente, se debe tomar en consideración que la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, es la norma vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación.

⁴ Ibidem.



- 3.25. De otro lado, el Manual de Técnica Legislativa aprobado por el Congreso de la República mediante el Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR, señala que, la exposición de motivos de los proyectos de ley, incluye:
- “(…)
- i) *Fundamentos de la propuesta. Contiene la identificación del problema, análisis del estado actual de la situación fáctica o jurídica que se pretende regular o modificar y la precisión del nuevo estado que genera la propuesta, el análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la ley, el análisis del marco normativo; y, cuando corresponda, el análisis de las opiniones sobre la propuesta.*
 - ii) *El efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional.*
 - iii) *El análisis costo beneficio.*
 - iv) *La incidencia ambiental, cuando corresponda.*
 - v) *La relación de la iniciativa con la Agenda Legislativa y con las políticas de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional, cuando sea el caso.*
 - vi) *El Anexo, cuando corresponda.”*
- 3.26. Revisada la exposición de motivos del Proyecto de Ley, se observa que si bien la fundamentación de la propuesta identifica un problema, en la misma no se evidencia la magnitud y dimensión del problema, o las consecuencias negativas que motivan la presentación de la propuesta legislativa.
- 3.27. Asimismo, si bien el análisis costo beneficio de la exposición de motivos precisa que la aprobación del Proyecto de Ley *“del análisis de la propuesta legislativa, se puede deducir que ésta no generará gasto para el Tesoro Público, por cuanto la exoneración al primer inmueble por un valor de hasta 35 UIT, está señalada en la legislación nacional desde hace más de 21 años”*; dicho análisis, no precisa en términos cuantitativo o cualitativos los beneficios (directos o indirectos) que pueden expresarse en unidades monetarias o no monetarias (como cantidades de bienes o recursos materiales), como resultado de la vigencia del Proyecto de Ley.
- 3.28. Por otro lado, respecto al análisis del efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional, corresponde señalar que, si bien se han identificado los impactos en las normas tributarias, el Proyecto de Ley no toma en cuenta que la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, es la norma vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación, así como no considera la Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, ni la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con Horizonte temporal al 2030, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA.
- 3.29. Por consiguiente, en el marco de las materias bajo el ámbito de competencia del MVCS, esta Oficina General considera que el Proyecto de Ley presenta observaciones; y recomienda tomar en consideración lo indicado en el Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF, elaborado por la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo de la DGPPVU.



IV. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal, esta Oficina General concluye señalando que, respecto de las materias bajo el ámbito de competencia del MVCS, el Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda presenta observaciones; debiendo considerar lo indicado en el Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF, elaborado por la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo de la DGPPVU y en los numerales 3.14 al 3.28 del presente Informe.

V. RECOMENDACIÓN

Se recomienda dar respuesta a la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Congreso de la República; adjuntando el presente Informe, así como el Informe Técnico Legal N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF, elaborado por la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo de la DGPPVU, por contener éste último la opinión técnica sobre el Proyecto de Ley.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: SILVA ACEVEDO
Sergio Arturo FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/21 18:49:13-0500

Sergio Arturo Silva Acevedo
Abogado

El presente Informe cuenta con la conformidad de la suscrita.

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CHOQUIMAQUI MEZA
Giovanna FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/21 19:04:51-0500

Giovanna Choquimaqui Meza
Directora General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda y Urbanismo

Dirección General de Programas y
Proyectos en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

INFORME N° 249-2021-VIVIENDA-VMVU/DGPPVU

A : **Arq. RODOLFO SANTA MARÍA RAZZETO**
Viceministro de Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión sobre el Proyecto de Ley 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda

REFERENCIA : a) Oficio N° 248-2021/2022/JDEV.CVC-CR (HT 142400-2021)
b) Carta N° 191-2021-FMV/GG
c) Informe Técnico Legal N° 90-2021-DGPPVU-DEPPVU-CBFH-MSF
d) Informe N° 1140-2021-VIVIENDA-VMVU- DGPPVU-DEPPVU

FECHA : Lima, 29 de diciembre de 2021

Por medio del presente, se brinda atención al documento a) de la referencia, mediante el cual el Congresista Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión sobre proyecto de Ley No 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda.

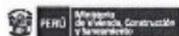
Al respecto, la Dirección de Ejecución de Programas y proyectos en Vivienda y Urbanismo, a través del documento d) emite conformidad al documento c) de la referencia, con el cual se emite opinión al proyecto de Ley, y se consolida la opinión del Fondo MIVIVIENDA S.A. remitido con el documento b), los cuales cuentan con la conformidad de la suscrita.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
ANA CARLIN MONTENEGRO
Directora General de Programas
y Proyectos en Vivienda y Urbanismo

MSF

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CARLIN
MONTENEGRO Ana Lisette FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/12/30 15:52:21-0500





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Sanamiento

Viceministerio de
Vivienda y Urbanismo

Dirección General de
Programas y Proyectos en
Vivienda y Urbanismo

Dirección de Ejecución de
Programas y Proyectos en
Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

INFORME N° 1140- 2021-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU-DEPPVU

A : **ANA LISETTE CARLIN MONTENEGRO**
Directora General de Programas y Proyectos
en Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión sobre el Proyecto de Ley 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda

REFERENCIA : a) Oficio N° 248-2021/2022/JDEV.CVC-CR (HT 142400-2021)
b) Carta N° 191-2021-FMV/GG

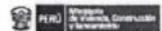
FECHA : Lima, 29 de diciembre 2021

Por medio del presente, en atención al documento a) de la referencia, se remite a su despacho el Informe Técnico Legal N° 90-2021-DGPPVU-DEPPVU-CBFH-MSF, con el cual se emite opinión al Proyecto de Ley 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda, y consolida la opinión del Fondo MIVIVIENDA S.A. remitido a través del documento b), el cual cuenta con la conformidad del suscrito.

Lo que hago de su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: AMAYA ALVARADO
Carlos FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/12/29 18:10:39-0500

VIVIENDA

CARLOS AMAYA ALVARADO
Director de Ejecución de Programas y
Proyectos en Vivienda y Urbanismo.

INFORME TÉCNICO LEGAL N° 90-2021/DGPPVU/DEPPVU/CBFH-MSF

- A** : **CARLOS AMAYA ALVARADO**
Director de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo
- ASUNTO** : Opinión técnico-legal y consolidación de opinión sobre el Proyecto de Ley 886/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda.
- REFERENCIA** : a) Oficio N° 248-2021/2022/JDEV.CVC-CR (HT 142400-2021)
b) Carta N° 191-2021-FMV/GG
c) Informe N° 384-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
- FECHA** : Lima, 29 de diciembre de 2021
-

Por medio del presente, nos dirigimos a usted en relación con el documento de la referencia a), a través del cual el Congresista Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión sobre proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda.

I. ANTECEDENTES

- 1.1 El Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF y modificatorias establece que las operaciones contenidas en los Apéndices I y II, están exoneradas del IGV hasta el 31 de diciembre de 2018; encontrándose en el literal B) del Apéndice I, la Primera Venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias – UIT.
- 1.2 Mediante el artículo 3 de la Ley N° 31105, Ley que prorroga la vigencia de beneficios y exoneraciones tributarias, publicada el 31 de diciembre de 2020, se modifica el primer párrafo del artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, disponiéndose que las exoneraciones contenidas en los Apéndices I y II tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021.

II. BASE LEGAL

- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF y modificatorias
- Ley N° 31105, Ley que prorroga la vigencia de beneficios y exoneraciones tributarias
- Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH)
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA.

III. ANÁLISIS

- 1. DE LAS COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS EN VIVIENDA Y URBANISMO, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS EN VIVIENDA Y URBANISMO**

El Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece que la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo - DGPPVU, es el órgano de línea del Ministerio, responsable de gestionar, coordinar, promover y hacer el seguimiento de la ejecución de las acciones y desarrollo de los programas y proyectos en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano. Depende jerárquicamente del Despacho Viceministerial de Vivienda y Urbanismo, asimismo, dispone que la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo entre otras funciones tiene la siguiente:

(...)

- d) *Efectuar el seguimiento a la ejecución de los programas y proyectos, entre otros, en el ámbito de su competencia;*

(...)

En consecuencia, la Dirección de Ejecución de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo de la DGPPVU es el órgano de línea del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que puede opinar sobre proyectos de Ley relacionados con programas de vivienda.

OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS EN VIVIENDA Y URBANISMO

- 1.1 Mediante el artículo 3 de la Ley N° 31105, Ley que proroga la vigencia de beneficios y exoneraciones tributarias, se modifica el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, en adelante TUO del IGV y del ISC, disponiéndose que las exoneraciones contenidas en los Apéndices I y II tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021.
- 1.2 El TUO del IGV y del ISC establece que las operaciones contenidas en los Apéndices I y II, están exoneradas del IGV, encontrándose en el literal B) del Apéndice I, la Primera Venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias – UIT.

PROYECTO DE LEY N° 886/2021-CR

- 1.3 El proyecto de Ley está conformado por tres artículos y tres Disposiciones Complementarias Finales, asimismo, se sustenta en su Exposición de Motivos.
- Artículo 1.-** Objeto de la Ley
- Artículo 2.-** Finalidad
- Artículo 3.-** Modificación del primer párrafo del Literal B) del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.
- Disposiciones Complementaria Final**
- Primera.** - Adecuación de Reglamentos Operativos
- Segunda.** - Modificación del artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo
- Tercera.** - Vigencia de la exoneración
- 1.4 El proyecto de Ley tiene por objeto conforme al artículo 1, precisar que el beneficio de la exoneración del Impuesto General a las Ventas a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.
- 1.5 El artículo 3 del proyecto, plantea lo siguiente:

Artículo 3.- Modificación del primer párrafo del Literal B) del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Modifíquese el primer párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF, que quedara redactado en los siguientes términos:

"B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos y la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su reglamento".

1.6 Es preciso señalar que, la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), dispone que el citado Bono se destinará exclusivamente para la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social, puede apreciarse que, con la modificación se plantea exonerar la construcción de las viviendas de interés social que se efectúan con el BFH, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, el cual está dirigido a la población que cuenta con un terreno de su propiedad donde se construye la vivienda de interés social con el BFH; el Ahorro, que es aportado por la familia; y, de ser necesario, con un crédito complementario.

1.7 En relación a la propuesta de modificación del primer párrafo del literal B del Apéndice I referido, debe señalarse que actualmente se regula la "primera venta de inmuebles,..." toda vez que la segunda venta es la que efectúa una persona que adquirió como primero y luego lo transfiere a un tercero, esta última está gravada y no exonerada, sin embargo, al señalarse "primera construcción financiada con el BFH" no tiene relación con una segunda construcción, en ese orden, debe verificarse la procedencia de lo propuesto, evaluando cuál sería la segunda construcción.

1.8 De otro lado, en la exposición de motivos se argumenta lo siguiente:

Las empresas inmobiliarias, que gozan de la exoneración del IGV en la venta de la primera vivienda, hasta por un monto de 35 UIT, realizan todas las actividades que las Entidades Técnicas cumplen, excepto la compra de terreno. Las inmobiliarias desarrollan la investigación y análisis del mercado, para conocer si tendría éxito su programa de vivienda, buscan y compran el terreno, realizan el marketing, preparan los diseños, solicitan las licencias y servicios públicos, gestionan el proyecto, ejecutan el proyecto, obtienen la conformidad municipal, realizan la declaratoria de fábrica e inscripción en los Registros Públicos y el servicio de Post Venta.

Es indudable, que las inmobiliarias para la construcción de las viviendas que posteriormente van a ofertar o han realizado una pre-venta, diseñan los planos, compran material de construcción, contratan mano de obra, tienen sus costos indirectos y utilidad, que son las mismas actividades que cumplen las Entidades Técnicas, que ejecutan las obras financiadas por el Programa Techo Propio, a través de la modalidad Construcción en Sitio Propio (CSP) con la diferencia que a las inmobiliarias a la construcción, le denominan proyecto, por ser supuestamente un producto terminado, con lo cual se les exonera del IGV y a la construcción que ejecutan las Entidades Técnicas le llaman servicio de construcción, que está sujeta el pago del IGV.

No se explica, como un programa de promoción de la Vivienda Social, con financiamiento no reembolsable promovido por el Estado, cuyos montos en la mayoría de los casos no superan el valor de 7 UIT (S/. 30,800), se tenga que pagar el 18% del IGV, con lo cual le resta posibilidad de optimizar el fondo, en comparación con los que adquieren su primera vivienda incluyendo terreno y construcción, hasta por un valor de 35 UIT (S/. 154,000.00), sin pagar IGV. Mayor beneficio tiene quien compra terreno y construcción a la vez, que quien tiene un terreno y desea construirlo, debiendo pagar el IGV.

En relación a lo señalado, debe indicarse que, efectivamente, en el caso de las viviendas de interés social – VIS, ejecutadas con el otorgamiento del BFH en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, los promotores requieren ser propietarios del terreno donde se desarrollará el proyecto mínimo de 5 VIS, el cual debe contar con habilitación urbana o en proceso de habilitación urbana o con los servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, lo que conlleva a mayor inversión para contribuir a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda.

En el caso de las Entidades Técnicas que son las que construyen las viviendas sobre predios que ya cuentan con propiedad a nombre del beneficiario, los beneficiarios del BFH suscriben un contrato de obra con dichas Entidades, lo que conlleva a una menor inversión, por parte de aquellos, sin embargo, considerando que se trata de la ejecución de una obra que culmina como una VIS, podría ser factible su exoneración.

1.9 De otro lado, la exposición de motivos en cuanto a los costos señala lo siguiente:

De acuerdo a la estructura de costos de la construcción de una vivienda del Programa Techo Propio, elaborado por la Asociación de Entidades Técnicas, nos indica que el costo en materiales representa el 60%, Mano de Obra 25%, Costos Indirectos (Pre operativo, post operativos, administrativos, publicidad, supervisión y comisiones) 10% y utilidad 5%. Este año 2021, considerando el valor del UIT, en 4,400.00 soles, un módulo de financiamiento no reembolsable de Techo Propio, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), es decir terreno propio, la construcción de un módulo por una Entidad Técnica, tiene un valor de venta de S/. 22,372.88 soles, que más el pago del IGV de S/. 4,027.12 soles, significan un valor total de S/. 26,400.00 soles (6 UIT).

Al respecto, debe señalarse que la referida sustentación no ha considerado el Ahorro que aporta el grupo familiar.

1.10 Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Constitución Política, las leyes de índole tributario, referidas a beneficios o exoneraciones, requieren del informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas; en ese sentido, corresponde a dicha entidad pronunciarse respecto de lo planteado en el proyecto de Ley.

1.11 Respecto a lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria donde se dispone que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento adecuará el Reglamento Operativo que regula el otorgamiento del BFH en la modalidad de Construcción en Sitio Propio respecto a la distribución del monto de la exoneración en el mejoramiento del proyecto de vivienda, se considera viable.

CONCLUSIONES DE LA DEPPVU

1.12 Con la modificación planteada en el artículo 3 del proyecto se pretende exonerar la construcción de las viviendas de interés social que se efectúan con el BFH, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, el cual está dirigido a la población que cuenta con un terreno de su propiedad donde se construye la vivienda de interés social.

1.13 La redacción de la modificación está dirigida a la "primera construcción financiada con el BFH" situación que no guarda relación con una segunda construcción, lo que, si puede ser factible en el caso de la primera venta de un inmueble porque es factible la segunda venta, siendo que esta última no está exonerada.

1.14 En la exposición de motivos se encuentra inconsistencia en cuanto al Ahorro que aporta el beneficiario.

1.15 Conforme a la Constitución Política corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas pronunciarse

1.16 Conforme está propuesto, el proyecto presenta observaciones.

2. OPINIÓN DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

Conforme a lo establecido en el artículo 1° de la Ley N° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. el Fondo MIVIVIENDA S.A., en adelante FMV, tiene por objeto "dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales."

2.1 A través de la Carta N° 191-2021-FMV/GG, la Gerencia General del FMV, traslada el Informe N° 046-2021-FMV/GF emitido por la Gerencia Financiera que opina sobre el Proyecto de Ley:

Del objeto del Proyecto de Ley

(...)

De la interpretación inexacta de la labor de las Entidades Técnicas en la modalidad Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio

De acuerdo a la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley, "... las inmobiliarias para la construcción de las viviendas que posteriormente van a ofertar o han realizado una pre-venta, diseñan los planos, compran material de construcción, contratan mano de obra, tienen sus costos indirectos y utilidad, que son las mismas actividades que cumplen las Entidades Técnicas, que ejecutan las obras financiadas por el Programa Techo Propio, a través de la modalidad Construcción en Sitio Propio (CSP) con la diferencia que a las inmobiliarias a la construcción, le denominan proyecto, por ser supuestamente un producto terminado, con lo cual se les exonera del IGV y a la construcción que ejecutan las Entidades Técnicas le llaman servicio de construcción, que está sujeta al pago del IGV"

Al respecto, debemos señalar que las entidades técnicas realizan su labor constructora en la modalidad Construcción en Sitio Propio en el Programa Techo Propio suscribiendo contratos privados para la ejecución de un entregable de vivienda social en el marco del Reglamento Operativo vigente para esta modalidad. En ese sentido, en este servicio ejecutado por un tercero constructor (entidad técnica), no existe propiamente una venta o transferencia de propiedad alguna, por lo que no sería viable la propuesta del legislador tanto para la construcción del módulo de vivienda sobre propiedad del tercero que lo contrató, o para el mejoramiento de esta misma vivienda.

Sin perjuicio de ello, precisamos que, si el proyecto de ley tiene como finalidad indirecta beneficiar a los constructores de la modalidad Construcción Sitio Propio del Programa Techo Propio, sería necesario modificar el TULO de la Ley del IGV exonerando de dicho impuesto ya no a la venta de inmuebles sino a otras operaciones gravadas para la ejecución de esta actividad (por ejemplo, la adquisición de materiales, o el servicio de construcción de la vivienda) no obstante, su control sería mucho más complejo o podría generar distorsiones en el mercado que podría ser contraproducente para los objetivos del Programa.

Exoneración del IGV a la Primera Venta de Inmuebles que no superen 35 UIT

En cuanto a la exoneración del IGV sobre los inmuebles que no superen las 35 UIT, se verificó que durante los años 2019, 2020, hasta el mes de noviembre del año 2021, a fin de medir el impacto tributario que hubiera generado si dichas ventas hubieran estado gravadas con el IGV, 14,751 familias de menores recursos que accedieron a una vivienda mediante los productos del FMV S.A., obtuvieron un beneficio económico ascendente a S/ 287,829,151 (Doscientos Ochenta y siete Millones Ochocientos Veinte y Nueve Mil Ciento Cincuenta y Uno con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio promedio por año de

aproximadamente S/ 95,943,050.00 (Noventa y Cinco Millones Novecientos Cuarenta y Tres Cincuenta con 00/100 soles).

Asimismo, conforme a la iniciativa legislativa recaída en el Proyecto de Ley No 886/2021-CR, se busca ampliar el plazo de exoneración al literal B del apéndice I de la Ley de IGV hasta el 31 de diciembre 2023, por lo que se estimó que, durante los dos años siguientes, el estar exonerada del IGV la primera venta de inmuebles que realicen los constructores que no superen las 35 UIT, 18,903 familias de menores recursos que se les otorgaría créditos con productos del FMV S.A., obtendrían un beneficio económico ascendente a S/ 397,272,587.00 (Trescientos Noventa y Siete Millones Doscientos Setenta y Dos Mil, Quinientos Ochenta y Siete con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio por año de aproximadamente S/ 198,636,293.00 (Ciento Noventa y Ocho Millones Seiscientos Treinta y Seis Mil Doscientos Noventa y Tres con 00/100 soles).

CONCLUSIONES DEL FMV

El impuesto General a las Ventas es un impuesto que grava todas las fases del ciclo de producción y distribución, y está orientado a ser asumido por el consumidor final, encontrándose normalmente en el precio de compra de los productos que este adquiere. Sin perjuicio de ello, existe un beneficio exonerativo que recae para algunas actividades tales como la primera venta de inmueble que realice el constructor, siempre que la adquisición tenga como objeto exclusivamente la vivienda, beneficio que conforme el artículo 7 del TUO de la Ley del Impuesto general a las ventas tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021.

La propuesta legislativa es idónea al promover la prórroga de la exoneración del Literal B) del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV, generando así beneficios económicos significativos para los beneficiarios del Programa Techo Propio- Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, promover el desarrollo del mercado inmobiliario, facilitar el acceso a la vivienda a la población de menores recursos y evita que se vea afectado el usuario final.

Respecto a la exoneración del IGV para la construcción de viviendas, el FMV S.A. no considera viable la propuesta toda vez que las entidades técnicas realizan su labor constructora en la modalidad Construcción en Sitio Propio en el Programa Techo Propio suscribiendo contratos privados para la ejecución de un entregable de vivienda social en el marco del Reglamento Operativo vigente para esta modalidad. En ese sentido, en este servicio ejecutado por las entidades técnicas, no existe propiamente una venta o transferencia de propiedad, por lo que correspondería la propuesta al no mediar un adquirente final al quien se le pueda exonerar del traslado del costo del IGV.

3. OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO

DE LAS COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN DE VIVIENDA, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO

El Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, cuenta dentro de su estructura con la Dirección de Vivienda, la misma que tiene entre sus funciones, elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado, de los tres niveles de gobierno, así como opinar sobre iniciativas legislativas, en las materias de su competencia; conforma observamos a continuación:

Artículo 68.- Dirección de Vivienda

Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:

(...)

a) Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia;

(...)

e) Opinar sobre iniciativas de políticas, normas, planes, programas y proyectos en las materias de su competencia; En consecuencia, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para opinar sobre proyectos de Ley relacionados con materia de vivienda, habilitaciones urbanas y edificaciones.

- 3.1 A través del Informe N° 384-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo traslada el Informe Técnico - Legal N° 074-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG, en el cual se opina sobre el Proyecto de Ley:

(...)

Al respecto, la Exposición de Motivos, entre otros aspectos, señala que, actualmente con este beneficio de la exoneración de la primera venta de inmuebles, de hasta 35 UIT de costo, los mayores beneficiados fueron las personas de la clase media y media alta, que presentan la capacidad de pagar o endeudarse para comprar su primera vivienda, lo cual no ocurre con las personas que eran propietarios de terrenos y que deseaban construir por primera vez su vivienda, que en la mayoría de casos no superaba las 6 UIT, y para desmedro se les cobra el IGV, incluyendo los diversos programas sociales de financiamiento del Estado, constituyendo esta situación, en un hecho discriminatorio, que debe ser corregido.

En particular, del proyecto de Ley además se advierte que su objeto es modificar el primer párrafo del literal B del Apéndice I del TUO del Decreto Legislativo No 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, al precisar que el beneficio de la exoneración del IGV, a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.

En efecto, dicho beneficio de la exoneración del IGV, incentivará que muchas familias se sientan más atraídas a acudir a los beneficios que trae el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio del Fondo Mivivienda del MVCS, el cual impulsará y dinamizará más el desarrollo del mercado inmobiliario destinado a la construcción de Viviendas de Interés Social en propiedad propia o sitio propio, en beneficio de las personas de menores recursos, quienes se verán aliviados en el gasto de la canasta familiar, pudiendo destinar y optimizar sus recursos a mejorar su bienestar y calidad de vida, tomando en cuenta que esto ayudará sobrellevar la actual coyuntura de pandemia que queja nuestro país y en mundo en general.

Asimismo, en la citada Exposición de Motivos señala que, las empresas inmobiliarias realizan gastos para la construcción de las viviendas que posteriormente ofertan, tales como el diseño del plano, la compra de material de construcción, la contratación de mano de obra, u otros, lo cual permite que se les exonere del IGV, beneficio que no tienen las Entidades Técnicas que ejecutan los programas estatales de viviendas financiadas por el Programa Techo Propio, tomando en cuenta que estos realizan los mismos gastos que efectúan las empresas inmobiliarias para la construcción de las viviendas que financian, lo cual resulta inconcebible,

considerando que en la mayoría de los casos sus montos no superan los 7 UIT (S/. 30,000), restando la posibilidad de optimizar dicho fondo de Vivienda Social.

Sin embargo, es importante indicar, que en el proyecto de Ley ni en su Exposición de Motivos no se observa que dicha exoneración tenga la opinión del Ministerio de Economía y Finanzas, conforme lo ordena el artículo 79 de la Constitución Política, el cual dispone que las leyes de índole tributaria, referidas a beneficios o exoneraciones, requieren del informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas.

Esto en concordancia con el literal d) de la Norma VII del Decreto Supremo N° 133-2013-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado del Código Tributario, que establece que, para la aprobación de la propuesta legislativa referida a exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios, se requiere informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas.

Por otro lado, es necesario señalar que el proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no consideran lo regulado en La Ley No 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, publicado el 25 de julio de 2021, el cual, entre otros aspectos, obliga al Estado a promocionar la provisión de Vivienda de Interés Social, y encarga Fondo MIVIVIENDA y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la optimización y diversificación del sistema de subsidios existente para la adquisición, mejoramiento o alquiler de Vivienda de Interés Social, que responda a las necesidades, posibilidades y características de los distintos tipos de hogares peruanos que demandan acceso a una vivienda.

Del mismo modo, el proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no consideran ni mencionan la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con Horizonte temporal al 2030, aprobado por el Decreto Supremo No 012-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de julio de 2021, el cual, entre otros aspectos, tiene como unos de sus objetivos incrementar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social, para ello deberá ampliar las alternativas existentes de acceso a vivienda adecuada.

Finalmente, es necesario recomendar que el primer párrafo del literal B del Apéndice I del TUO del Decreto Legislativo No 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, tanto del texto vigente como el texto de propuesta modificación, señalan que dicho beneficio de exoneración se dará siempre y cuando la primera venta sea destinada exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo No 035-2006-VIVIENDA; sin embargo, lo referido a la Licencia de Construcción señalada en dichas normativas (ahora Licencia de Edificación), fue objeto de derogación por medio de la Ley No 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual en la actualidad es la normativa vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación.

En ese sentido, se recomienda que en la modificación propuesta tomen en cuenta la Ley No 29090, por ser la normativa vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación, así como considerar La Ley No 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con Horizonte temporal al 2030, aprobado por el Decreto Supremo No 012-2021-VIVIENDA

CONCLUSIÓN DE LA DGPRVU:

De acuerdo a lo expuesto, se concluye indicando que el proyecto de Ley No 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda, contiene observaciones.

IV. CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo expuesto, la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. y la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, opinan que el Proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda, contiene observaciones.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL

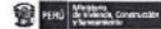


VIVIENDA

Firmado digitalmente por: LEON
LOPEZ Roberto Reymar FAU
20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/12/29 16:28:42-0500

Roberto León López
Coordinador del Bono Familiar Habitacional

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente
por: SANTOS FERNANDEZ
Milagros Elizabeth FAU
20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 2021/12/29 15:30:48-0500

Milagros Santos Fernández
Abogado

**“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 Años de Independencia”**

San Isidro, 23 de diciembre de 2021

CARTA N° 191-2021-FMV/GG

Señor

ANA LISETTE CARLIN MONTENEGRO

Directora General de la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Presente.-

Asunto: Opinión sobre Proyecto de Ley N° 886/2021-GR, que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda

Referencia: Oficio N° 250-2021/2022/JDEV-CVC- CR

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a usted para saludarla cordialmente y dar atención al Oficio de la referencia, mediante el cual solicitan opinión técnico-legal respecto a las exoneraciones tributarias reguladas por el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo aprobado por el Decreto Supremo N° 055-99-EF para la primera construcción de la vivienda (en adelante, el TUO de la Ley del IGV).

En respuesta a su requerimiento, cumplimos con remitir adjunto a la presente, el informe que contiene el análisis cuantitativo del costo fiscal estimado de las operaciones vinculadas al FMV S.A., y expone, para su consideración, los efectos que podría producir la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda financiada a través del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

José Carlos Forero Monroe

Gerente General

Fondo MIVIVIENDA S.A.

A : **Jose Carlos Forero Monroe**
Gerente General

DE : **Iván Gil Grados Cabrera**
Gerente de Finanzas

ASUNTO : Solicita opinión del Proyecto de la Ley N° 886/2021-CR, "Proyecto de Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda".

FECHA : 23 de diciembre de 2021

Me dirijo a usted, en atención al encargo de la Gerencia General, sobre el pedido del Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, para que esta institución brinde opinión técnico – legal sobre el Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, "Proyecto de Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda", respecto del cual informamos lo siguiente:

I. BASE LEGAL

- 1.1. Ley N° 27170, Ley del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado y su Reglamento.
- 1.2. Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.
- 1.3. TUO de la Ley del Impuesto General a la Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99/EF.
- 1.4. Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional.
- 1.5. Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A.

II. ANTECEDENTES

Mediante Oficio N° 250-2021/2022/JDEV-CVC-CR de fecha 09 de diciembre de 2021, el congresista Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, remitió al FMV S.A., el Proyecto de Ley N° 886/2021-CR, "Proyecto de Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda".

III. ANALISIS

De la Naturaleza del Fondo MIVIVIENDA S.A.

- 3.1 El Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV S.A.) es una empresa estatal de derecho privado, de duración indefinida, que se rige por su Ley de Conversión y su Estatuto, encontrándose comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 3.2 Conforme a lo establecido en el artículo 1° de la Ley N° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, Ley de Conversión), el FMV S.A. tiene por objeto "*dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.*" [El subrayado es propio].
- 3.3 Asimismo, la Ley de Conversión generó la modificación del artículo 7° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 (en adelante la "Ley General"), incluyéndose al FMV S.A. como una de las excepciones de participación del Estado dentro del sistema financiero peruano, sin que ello signifique que realiza colocaciones de manera directa, toda vez que sus recursos son canalizados a través del financiamiento otorgado por las entidades del sistema financiero nacional, lo que le brinda la calidad de banco de segundo piso.

- 3.4 Mediante el Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, se declara de interés nacional y necesidad pública, la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamiento urbanos y el desarrollo preferente de programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso a suelo urbano.
- 3.5 Tal Decreto Legislativo autoriza al FMV S.A., en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, a promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas, con sujeción a las normas vigentes sobre la materia y en el marco de las políticas de acondicionamiento del territorio que desarrolla el Gobierno Nacional, preferentemente en las zonas donde no exista inversión privada, y de acuerdo a los lineamientos que apruebe su Directorio.

Del Impuesto General a las Ventas

- 3.6 El impuesto General a las Ventas (en adelante, IGV) es un impuesto que grava todas las fases del ciclo de producción y distribución, y está orientado a ser asumido por el consumidor final, encontrándose normalmente en el precio de compra de los productos que este adquiere.
- 3.7 Asimismo, de conformidad al Artículo 1 del TUO de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo (en adelante, TUO de la Ley del IGV), el IGV grava las siguientes operaciones:
- a) La venta en el país de bienes muebles;
 - b) La prestación o utilización de servicios en el país;
 - c) Los contratos de construcción;
 - d) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.
Asimismo, la posterior venta del inmueble que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido directamente de éste o de empresas vinculadas económicamente con el mismo.
Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando se demuestre que el precio de la venta realizada es igual o mayor al valor de mercado. Se entiende por valor de mercado el que normalmente se obtiene en las operaciones onerosas que el constructor o la empresa realizan con terceros no vinculados, o el valor de tasación, el que resulte mayor.
Para efecto de establecer la vinculación económica es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 54 del presente dispositivo.
También se considera como primera venta la que se efectúe con posterioridad a la reorganización o traspaso de empresas.
 - e) La importación de bienes.
- 3.8 Sin perjuicio a lo señalado, de acuerdo al Artículo 5 del TUO de la Ley del IGV, se encuentran exoneradas del IGV hasta el 31 de diciembre de 2021¹, las operaciones contenidas en los Apéndices I y II de dicho cuerpo normativo. Es así que el Literal B del Apéndice I señala lo siguiente:

B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento.

La importación de bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que cuenten con la certificación correspondiente expedida por el Instituto Nacional de Cultura - INC. La importación de obras de arte originales y únicas creadas por artistas peruanos realizadas o exhibidas en el exterior.

Es importante indicar que, de acuerdo al Artículo 8 del TUO de la Ley del IGV, la exoneración del Impuesto General a las Ventas deberá ser expresa e incorporarse en los Apéndices I y II.

¹ Artículo 7 del TUO de la Ley del IGV:

"Artículo 7.- Vigencia y renuncia a la exoneración:

Las exoneraciones contenidas en los Apéndices I y II tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021."

- 3.9 De acuerdo a lo señalado en el numeral que antecede, se puede concluir que la primera venta de los inmuebles cuyo valor de venta no supere las 35 UIT, y siempre que se encuentren destinados de manera exclusiva a la vivienda, se encuentra exonerada del IGV, es decir el adquirente final (Comprador) no tendrá que asumir dicho impuesto.

Del objeto del Proyecto de Ley

- 3.10 El artículo 1 del Proyecto de Ley, establece que la misma tiene como objeto "... *precisar que el beneficio de la exoneración del Impuesto General a las Ventas, a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.*", con la finalidad de establecer igualdad de oportunidades a quien adquiere un primer inmueble, incluyendo terreno y construcción, como al propietario de un terreno que realiza la primera construcción de su vivienda.
- 3.11 En atención a ello, el Proyecto de Ley propone la modificación del literal B) del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV, el cual podría quedar redactado conforme a los siguientes términos:

"B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos y la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su reglamento"

[El subrayado es propio]

- 3.12 Asimismo, la Segunda Disposición Complementaria Final del Proyecto de Ley propone la modificación del Artículo 7 del TUO de la Ley del IGV, extendiendo la vigencia de la exoneración establecida en el Literal B del Apéndice I del mismo cuerpo normativo, hasta el 31 de diciembre de 2023, es decir, busca extender el plazo para la exoneración de la primera venta de los inmuebles destinado a vivienda cuyo valor no supere las 35 UIT.

De la interpretación inexacta de la labor de las Entidades Técnicas en la modalidad Construcción Sitio Propio del Programa Techo Propio

- 3.13 De acuerdo a la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley, "... *las inmobiliarias para la construcción de las viviendas que posteriormente van a ofertar o han realizado una pre-venta, diseñan los planos, compran material de construcción, contratan mano de obra, tienen sus costos indirectos y utilidad, que son las mismas actividades que cumplen las Entidades Técnicas, que ejecutan las obras financiadas por el Programa Techo Propio, a través de la modalidad Construcción en Sitio Propio (CSP) con la diferencia que a las inmobiliarias a la construcción, le denominan proyecto, por ser supuestamente un producto terminado, con lo cual se les exonera del IGV y a la construcción que ejecutan las Entidades Técnicas le llaman servicio de construcción, que está sujeta el pago del IGV*"
- 3.14 Al respecto, debemos señalar que las entidades técnicas realizan su labor constructora en la modalidad Construcción en Sitio Propio en el Programa Techo Propio suscribiendo contratos privados para la ejecución de un entregable de vivienda social en el marco del Reglamento Operativo vigente para esta modalidad. En ese sentido, en este servicio ejecutado por un tercero constructor (entidad técnica), no existe propiamente una venta o transferencia de propiedad alguna, por lo que no sería viable la propuesta del legislador tanto para la construcción del módulo de vivienda sobre propiedad del tercero que lo contrató, o para el mejoramiento de esta misma vivienda.
- 3.15 Sin perjuicio de ello, precisamos que, si el proyecto de ley tiene como finalidad indirecta beneficiar a los constructores de la modalidad Construcción Sitio Propio del Programa Techo Propio, sería necesario modificar el TUO de la Ley del IGV exonerando de dicho impuesto ya no a la venta de inmuebles sino a otras operaciones gravadas para la ejecución de esta actividad (por ejemplo, la adquisición de materiales, o el servicio de construcción de la vivienda) no obstante, su control sería mucho más complejo o podría generar distorsiones en el mercado que podría ser contraproducente para los objetivos del Programa.

Exoneración del IGV a la Primera Venta de Inmuebles que no superen 35 UIT

- 3.16 En cuanto a la exoneración del IGV sobre los inmuebles que no superen las 35 UIT, se verificó que durante los años 2019, 2020, hasta el mes de noviembre del año 2021, a fin de medir el impacto tributario que hubiera generado si dichas ventas hubieran estado gravados con el IGV, 14,751 familias de menores recursos que accedieron a una vivienda mediante los productos del FMV S.A., obtuvieron un beneficio económico ascendente a S/ 287,829,151 (Doscientos Ochenta y siete Millones Ochocientos Veinte y Nueve Mil Ciento Cincuenta y Uno con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio promedio por año de aproximadamente S/ 95,943,050.00 (Noventa y Cinco Millones Novecientos Cuarenta y Tres Cincuenta con 00/100 soles).
- 3.17 Asimismo, conforme a la iniciativa legislativa recaída en el Proyecto de Ley No 886/2021-CR, se busca ampliar el plazo de exoneración al literal B del apéndice I de la Ley de IGV hasta el 31 de diciembre 2023, por lo que se estimó que, durante los dos años siguientes, el estar exonerada del IGV la primera venta de inmuebles que realicen los constructores que no superen las 35 UIT, 18,903 familias de menores recursos que se les otorgaría créditos con productos del FMV S.A., obtendrían un beneficio económico ascendente a S/ 397,272,587.00 (Trescientos Noventa y Siete Millones Doscientos Setenta y Dos Mil, Quinientos Ochenta y Siete con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio por año de aproximadamente S/ 198,636,293.00 (Ciento Noventa y Ocho Millones Seiscientos Treinta y Seis Mil Doscientos Noventa y Tres con 00/100 soles).

Análisis costo – beneficio de la propuesta contenida en el Proyecto de Ley

- 3.18 A efectos de analizar la idoneidad de la prórroga de la vigencia de exoneración del supuesto de primera venta de inmueble, se verificó los valores de las viviendas que no superen las 35 Unidades Impositivas Tributarias y que el FMV S.A. financió a través de sus productos crediticios durante el año 2019, 2020 y el periodo comprendido hasta noviembre 2021 para medir el impacto tributario que hubiera generado si hubieran estado gravados con el IGV, determinándose que, durante el periodo de análisis, 14,751 familias de menores recursos que accedieron a una vivienda mediante los productos del FMV S.A., obtuvieron un beneficio económico ascendente a S/ 287,829,151 (Doscientos ochenta y siete millones ochocientos veinte y nueve mil ciento cincuenta y uno con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio promedio por año de aproximadamente S/ 95,943,050.00 (Noventa y cinco millones novecientos cuarenta y tres cincuenta con 00/100 soles).
- 3.19 Asimismo, se estimó que, la prórroga de la vigencia de exoneración de la primera venta de inmuebles que realicen los constructores que no superen las 35 Unidades Impositivas Tributarias hasta el 2023 permitirá que 18,903 familias de menores recursos a las que se les otorgue créditos con productos del FMV S.A., obtendrían un beneficio económico ascendente a S/397,272,587.00 (Trescientos noventa y siete millones doscientos setenta y dos mil quinientos ochenta y siete con 00/100 soles), representando por lo tanto un beneficio por año aproximadamente de S/ 198,636,293.00 (Ciento noventa y ocho millones seiscientos treinta y seis mil doscientos noventa y tres con 00/100 soles).

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 El impuesto General a las Ventas es un impuesto que grava todas las fases del ciclo de producción y distribución, y está orientado a ser asumido por el consumidor final, encontrándose normalmente en el precio de compra de los productos que este adquiere. Sin perjuicio de ello, existe un beneficio exonerativo que recae para algunas actividades tales como la primera venta de inmueble que realice el constructor, siempre que la adquisición tenga como objeto exclusivamente la vivienda, beneficio que conforme el artículo 7 del TUO de la Ley del Impuesto general a las ventas tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021.
- 4.2 La propuesta legislativa es idónea al promover la prórroga de la exoneración del Literal B) del Apéndice I del TUO de la Ley del IGV, generando así beneficios económicos significativos para los beneficiarios del Programa Techo Propio- Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, promover el desarrollo del mercado inmobiliario, facilitar el acceso a la vivienda a la población de menores recursos y evita que se vea afectado el usuario final.
- 4.3 Respecto a la exoneración del IGV para la construcción de viviendas, el FMV S.A. no considera viable la propuesta toda vez que las entidades técnicas realizan su labor constructora en la modalidad Construcción en Sitio Propio en el Programa Techo Propio suscribiendo contratos

privados para la ejecución de un entregable de vivienda social en el marco del Reglamento Operativo vigente para esta modalidad. En ese sentido, en este servicio ejecutado por las entidades técnicas, no existe propiamente una venta o transferencia de propiedad, por lo que correspondería la propuesta al no mediar un adquirente final al quien se le pueda exonerar del traslado del costo del IGV.

Es todo por cuanto debo informar.

Atentamente,

Iván Gil Grados Cabrera
Gerente de Finanzas
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Firmado digitalmente por:
GIL GRADOS CABRERA Ivan
Francisco FAU 20414671773 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 23/12/2021 20:52:02-0500



Firmado digitalmente por:
SARMIENTO LUI Lucas Luis
FAU 20414671773 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 23/12/2021 21:01:12-0500



Firmado digitalmente por:
TOLEDO BALDEON Juan
Carlos FAU 20414671773 soft
Motivo: Doy v° B°



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad y oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

INFORME N° 384-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

A : **RODOLFO SANTA MARÍA RAZZETO**
Viceministro
Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión Proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda

REF. : Oficio N° 248-2021/2022/JDEV-CVC- CR
(HT. 142400-2021)

FECHA : San Isidro, 20 de diciembre 2021

Por medio del presente, nos dirigimos a usted en relación con el documento de la referencia a), por medio del cual la Presidencia de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión sobre proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda.

Sobre el particular, se cumple con remitir el Informe Técnico - Legal N° 074-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG, de fecha 20 diciembre de 2021, de la Dirección de Vivienda a mi cargo, a través del cual, señala lo siguiente: *"De acuerdo a lo expuesto, se concluye indicando que el proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda, contiene observaciones"*.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por:
CERRON VALDIVIA Jose
Antonio FAU 20504743307
hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 2021/12/21
11:02:29-0500

Firmado digitalmente
Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
DIRECTOR (e)
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo



Siempre
con el pueblo



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad y oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

INFORME TECNICO-LEGAL N° 074 -2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG

A : **JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**
Director General (e)
Dirección General de Políticas y Regulación en
Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión Proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que
precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la
primera construcción de vivienda

REFERENCIA : a) Oficio N° 248-2021/2022/JDEV-CVC-CR
b) (HT. 142400-2021)

FECHA : Lima, 20 de diciembre de 2021

Por medio del presente, nos dirigimos a usted en relación con el documento de la referencia a), por medio del cual la Presidencia de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión sobre proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda.

I. BASE LEGAL:

- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA.

II. ANÁLISIS

1. DE LAS COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN DE VIVIENDA, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO

El Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, cuenta



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

dentro de su estructura con la Dirección de Vivienda, la misma que tiene entre sus funciones, elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado, de los tres niveles de gobierno, así como opinar sobre iniciativas legislativas, en las materias de su competencia; conforma observamos a continuación:

Artículo 68.- Dirección de Vivienda

Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:

(...)

a) **Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones**, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia;

(...)

e) **Opinar sobre iniciativas** de políticas, **normas**, planes, programas y proyectos en las **materias de su competencia**;

En consecuencia, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para opinar sobre proyectos de Ley relacionados con materia de vivienda, habilitaciones urbanas y edificaciones.

2. PROYECTO DE LEY N° 886/2021-CR

El proyecto de Ley está conformado por tres artículos y tres Disposiciones Complementarias Finales, asimismo, se sustenta en su Exposición de Motivos.

El proyecto de Ley tiene por objeto precisar que el beneficio de la exoneración del Impuesto General a las Ventas a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.

El artículo 2 del Proyecto de Ley señala que su finalidad es establecer igualdad de oportunidades a quien adquiere un primer inmueble, incluyendo terreno y construcción, como al propietario de un terreno que realiza la primera construcción de su vivienda.

Para logra dicho objeto, el artículo 3 del proyecto de Ley plantea modificar el primer párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF, en los siguientes términos:



Siempre
con el pueblo



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

Normativa actual	Propuesta de modificación
<p>"APENDICE I OPERACIONES EXONERADAS DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS (...)</p> <p>"B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, cuyo valor de venta no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo a lo señalado por la Ley N° 27157 y su reglamento.</p> <p>La importación de bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que cuenten con la certificación correspondiente expedida por el Instituto Nacional de Cultura – INC".</p> <p>La importación de obras de arte originales y únicas creadas por artistas peruanos realizadas o exhibidas en el exterior."</p>	<p>"APENDICE I OPERACIONES EXONERADAS DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS (...)</p> <p>"B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos y la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su reglamento (...)"</p>

La Primera Disposición Complementaria Final propone que el MVCS adecue el Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio al objeto del presente proyecto de modificatoria.

La Segunda Disposición Complementaria Final pretende modificar el primer párrafo del artículo 7 del TUO de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, **estableciendo que el periodo de vigencia de la citada exoneración es hasta el 31 de diciembre de 2023.**

La Tercera Disposición Complementaria Final plantea que **la modificación anterior entra en vigencia desde el primero de 01 de enero del año 2022.**

Sobre el particular, la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), dispone que el citado Bono se destinará exclusivamente para la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social, cuyo valor máximo es el equivalente a veinte (20) UIT, el cual se actualiza mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y por el Ministro de Economía y Finanzas

Al respecto, la Exposición de Motivos, entre otros aspectos, señala que, actualmente con este beneficio de la exoneración de la primera venta de inmuebles, de hasta 35 UIT de costo, los mayores beneficiados fueron las personas de la clase media y media



Siempre
con el pueblo



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

alta, que presentan la capacidad de pagar o endeudarse para comprar su primera vivienda, lo cual no ocurre con las personas que eran propietarios de terrenos y que deseaban construir por primera vez su vivienda, que en la mayoría de casos no superaba las 6 UIT, y para desmedro se les cobra el IGV, incluyendo los diversos programas sociales de financiamiento del Estado, constituyendo esta situación, en un hecho discriminatorio, que debe ser corregido.

En particular, del proyecto de Ley además se advierte que su objeto es modificar el primer párrafo del literal B del Apéndice I del TUO del Decreto Legislativo N° 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, al precisar que el beneficio de la exoneración del IGV, a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.

En efecto, dicho beneficio de la exoneración del IGV, incentivará que muchas familias se sientan más atraídas a acudir a los beneficios que trae el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio del Fondo Mivivienda del MVCS, el cual impulsará y dinamizará más el desarrollo del mercado inmobiliario destinado a la construcción de Viviendas de Interés Social en propiedad propia o sitio propio, en beneficio de las personas de menores recursos, quienes se verán aliviados en el gasto de la canasta familiar, pudiendo destinar y optimizar sus recursos a mejorar su bienestar y calidad de vida, tomando en cuenta que esto ayudará sobrellevar la actual coyuntura de pandemia que queja nuestro país y en mundo en general.

Asimismo, en la citada Exposición de Motivos señala que, las empresas inmobiliarias realizan gastos para la construcción de las viviendas que posteriormente ofertan, tales como el diseño del plano, la compra de material de construcción, la contratación de mano de obra, u otros, lo cual permite que se les exonere del IGV, beneficio que no tienen las Entidades Técnicas que ejecutan los programas estatales de viviendas financiadas por el Programa Techo Propio, tomando en cuenta que estos realizan los mismos gastos que efectúan las empresas inmobiliarias para la construcción de las viviendas que financian, lo cual resulta inconcebible, considerando que en la mayoría de los casos sus montos no superan los 7 UIT (S/. 30,000), restando la posibilidad de optimizar dicho fondo de Vivienda Social.

Sin embargo, es importante indicar, que en el proyecto de Ley ni en su Exposición de Motivos no se observa que dicha exoneración tenga la opinión del Ministerio de Economía y Finanzas, conforme lo ordena el artículo 79 de la Constitución Política, el cual dispone que las leyes de índole tributaria, referidas a beneficios o exoneraciones, requieren del informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas¹.

¹ Constitución Política del Perú

"Artículo 79.-

Los representantes ante el Congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo que se refiere a su presupuesto.

El Congreso no puede aprobar tributos con fines predeterminados, salvo por solicitud del Poder Ejecutivo.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

Esto en concordancia con el literal d) de la Norma VII del Decreto Supremo N° 133-2013-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado del Código Tributario, que establece que, para la aprobación de la propuesta legislativa referida a exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios, se requiere informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas².

Por otro lado, es necesario señalar que el proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no consideran lo regulado en La Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, publicado el 25 de julio de 2021, el cual, entre otros aspectos, obliga al Estado a promocionar la provisión de Vivienda de Interés Social, y encarga Fondo MIVIVIENDA y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la optimización y diversificación del sistema de subsidios existente para la adquisición, mejoramiento o alquiler de Vivienda de Interés Social, que responda a las necesidades, posibilidades y características de los distintos tipos de hogares peruanos que demandan acceso a una vivienda.

Del mismo modo, el proyecto de Ley y su Exposición de Motivos no consideran ni mencionan la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con Horizonte temporal al 2030, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de julio de 2021, el cual, entre otros aspectos, tiene como unos de sus objetivos incrementar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social, para ello deberá ampliar las alternativas existentes de acceso a vivienda adecuada.

Finalmente, es necesario recomendar que el primer párrafo del literal B del Apéndice I del TUO del Decreto Legislativo N° 821, Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, tanto del texto vigente como el texto de propuesta modificación, señalan que dicho beneficio de exoneración se dará siempre y cuando la primera venta sea destinada exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; sin embargo, lo referido a la Licencia de Construcción señalada en dichas normativas (ahora Licencia de Edificación), fue objeto de derogación por medio de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual en la actualidad es la normativa vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación.

En cualquier otro caso, las leyes de índole tributaria referidas a beneficios o exoneraciones requieren previo informe del Ministerio de Economía y Finanzas.
(...)"

² Decreto Supremo N° 133-2013-EF, aprueba el Texto Único Ordenado del Código Tributario

Norma VII: Reglas generales para la dación de exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios

La dación de normas legales que contengan exoneraciones, incentivos o beneficios tributarios, se sujetarán a las siguientes reglas:

(...)

d) Para la aprobación de la propuesta legislativa se requiere informe previo del Ministerio de Economía y Finanzas.

(...)



PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Dirección de Vivienda

En ese sentido, se recomienda que en la modificación propuesta tomen en cuenta la Ley N° 29090, por ser la normativa vigente que regula los procedimientos para la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación, así como considerar La Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con Horizonte temporal al 2030, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA

III. CONCLUSIÓN:

De acuerdo a lo expuesto, se concluye indicando que el proyecto de Ley N° 886/2021-GR, Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de vivienda, contiene observaciones.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL

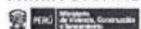


Firmado digitalmente por: MORÁN JARA Evelyn Luz
FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/12/20 11:35:17-0500

VIVIENDA

Evelyn Morán Jara
Arquitecta

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: CACERES
GARBO Karem Janeth FAU
20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/12/20 10:05:37-0500

VIVIENDA

Karem Cáceres Garbo
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por:
CERRON VALDIVIA Jose
Antonio FAU 20504743307
hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 2021/12/20
16:17:10-0500

VIVIENDA

Documento firmado digitalmente
Abog. JOSE ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda

Lima, 9 de diciembre de 2021.

OFICIO N°248-2021/2022/JDEV-CVC- CR

Señor.

GEINER ALVARADO LÓPEZ

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Presente.-

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y a la vez, en mi condición de Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicitarle a su despacho tenga a bien emitir opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 886/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda.

La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/886>

El presente pedido de opinión se realiza de conformidad con el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y el artículo 69 del Reglamento del Congreso de la República.

Sin otro particular, y agradeciendo su atención, quedo de usted expresándole las muestras de mi especial estima personal.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 09/12/2021 16:18:19-0500

**JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE
COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION**

Lima, 28 de diciembre de 2021.

OFICIO N°306-2021/2022/JDEV-CVC- CR

Señor
GEINER ALVARADO LÓPEZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Presente.-

Referencia : Oficio N° 248.2021/2022/JDEV-CVC-CR
Asunto : Reiterar solicitud de Opinión

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y a la vez reiterarle el Oficio N° 248-2021/2022/JDEV-CVC-CR mediante el cual se le solicita opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 886/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que precisa el beneficio de la exoneración del IGV a la primera construcción de Vivienda.

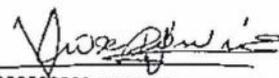
La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/886>

El presente pedido de opinión se realiza de conformidad con el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y el artículo 69 del Reglamento del Congreso de la República.

Sin otro particular, y agradeciendo su atención, quedo de usted expresándole las muestras de mi especial estima personal.

Atentamente,



JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



BICENTENARIO
PERÚ 2021

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
"Año del Bicentenario del Perú: 200 Años de Independencia"



PROYECTO DE LEY 886/2021-CR

**PROYECTO DE LEY QUE PRECISA EL
BENEFICIO DE LA EXONERACIÓN DEL IGV
A LA PRIMERA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDA**

Los Congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario ACCIÓN POPULAR, a iniciativa del Congresista **JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y los artículos 22°, literal c), 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República; propone la siguiente iniciativa legislativa:

El Congreso de la República;
Ha dado la siguiente ley:

FORMULA LEGAL

LEY QUE PRECISA EL BENEFICIO DE LA EXONERACIÓN DEL IGV A LA PRIMERA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto precisar que el beneficio de la exoneración del Impuesto General a las Ventas, a la primera venta de inmuebles, también incluye a la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio, hasta por un valor de 35 Unidades Impositivas Tributarias.

Artículo 2.- Finalidad

La finalidad de la presente Ley, es establecer igualdad de oportunidades a quien adquiere un primer inmueble, incluyendo terreno y construcción, como al propietario de un terreno que realiza la primera construcción de su vivienda.

Artículo 3.- Modificación del primer párrafo del Literal B) del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Modifíquese el primer párrafo del literal B del Apéndice I del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF, que quedara redactado en los siguientes términos:

"B) La primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos y la primera construcción de vivienda financiada por el Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) del Programa Techo Propio, cuyo valor no supere las 35 Unidades Impositivas Tributarias, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción admitida por la Ley N° 27157 y su reglamento".



DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Adecuación de Reglamentos Operativos

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adecuará el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, respecto a la distribución del monto de la exoneración, en el mejoramiento del proyecto de vivienda.

SEGUNDA.- Modificación del artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Modifíquese el primer párrafo del artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por el Decreto Supremo N° 055-99-EF por el texto siguiente:

"Artículo 7.- Vigencia y renuncia a la exoneración

Las exoneraciones contenidas en el primer párrafo del Literal B del Apéndice I, tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023".

TERCERA.- Vigencia de la Exoneración

La modificación contenida en la disposición anterior, entra en vigencia a partir del 1 de enero del 2022.



Firmado digitalmente por:
FLORES ANCACHI Jorge Luis
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/12/2021 13:37:48-0500



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29/11/2021 18:07:00-0500



Firmado digitalmente por:
VERGARAMENDOZA Elvis
Hernan FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/12/2021 11:10:02-0500

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
Congresista de la República



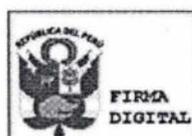
Firmado digitalmente por:
SOTO PALACIOS Wilson FAU
20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/12/2021 12:12:18-0500



Firmado digitalmente por:
LOPEZ UREÑA ILICH FREDY
FIR 42834886 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/12/2021 11:26:43-0500



Firmado digitalmente por:
VERGARAMENDOZA Elvis
Hernan FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/12/2021 11:08:20-0500



www.congreso.gob.pe
ARAGON CARREÑO Luis Angel
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/12/2021 12:19:42-0500

Jr. Huallaga N° 358 Congreso de la República Lima - Perú
Celular: 925656120 Anexo: 7232