



IRPF - Arrendamiento de inmueble - Consulta 5886

Consulta DGI N° 5.886

La Consulta

La presunta única heredera de una contribuyente que gozaba de la exoneración del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) en concepto de arrendamiento de inmuebles, consulta en qué momento puede presentar los Formularios 5500 (de exoneración de IRPF arrendamientos) y 5600 (de levantamiento de secreto bancario), para continuar con la exoneración, tal como se hacía desde el inicio del contrato de arrendamiento. Solicita se le indique si al fallecer la titular, la propiedad pasa a ser de la sucesión y si, dado que la sucesión indivisa ha sido inscrita y ya tiene número de RUC, si está en condiciones de presentar los formularios a fin de obtener la exoneración. Aclara que es la única persona con vocación hereditaria.

La Respuesta

La exoneración del IRPF por arrendamiento de inmuebles se asienta en ciertas condiciones particulares y específicas del arrendador, que no necesariamente se replican en los herederos.

Así, el literal j) del artículo 27 del Título 7 del Texto Ordenado 1996, establece que están exoneradas las rentas derivadas de arrendamientos de inmuebles cuando la totalidad de las mismas no superen las cuarenta Bases de Prestaciones y Contribuciones (BPC) anuales, siempre que el titular autorice expresamente el levantamiento del secreto bancario a que refiere el artículo 25º del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982. Esta exoneración no operará cuando el titular genere además, otros rendimientos de capital que superen las 3 BPC anuales.

Es decir que la causante, en su momento, debió acreditar los extremos exigidos por la ley y, además, levantó el secreto bancario. La situación, una vez operado el fallecimiento cambia, dado que la propiedad del bien pasa a los herederos (artículo 1039 del Código Civil). Conforme al artículo 7 del Título 7 citado, la sucesión indivisa será responsable sustituto siempre que no exista declaratoria de herederos al 31 de diciembre. Ahora bien, es claro que la sucesión indivisa como tal no puede levantar el secreto bancario ni acceder a la exoneración, dado que no es la contribuyente del impuesto, sino que su calidad es la de responsable sustituto.

Los contribuyentes del IRPF son las personas físicas y los núcleos familiares. Conforme al literal j) del artículo 27 relativo a la exoneración de arrendamientos de inmuebles, quienes pueden acceder a la exoneración son los titulares, esto es, los contribuyentes.

Esta Administración se expidió en Consulta N° 4.928 de 04/08/008, en el entendido de que la sucesión indivisa debe inscribirse identificando a sus integrantes. A partir de la fecha en que quede ejecutoriada la declaratoria de herederos, deberá inscribirse el condominio sucesorio o cada uno de los integrantes si existiera partición.

Por lo tanto, serán los integrantes de la sucesión indivisa (en este caso la presunta única heredera) o los herederos (si existiera declaratoria de herederos al 31 de diciembre), quienes para poder hacer uso de la exoneración deberán acreditar que se encuentran en las condiciones previstas en la norma exoneratoria, y si se dan esas circunstancias, levantar el secreto bancario.

La Consulta N° 5.777 de 18/02/014 relativa al caso de un condominio, establece: “....quienes pueden estar exonerados del IRPF son cada uno de los integrantes del condominio, y no el condominio como tal. Por consiguiente, si el condominio está



integrado por ejemplo por 8 condóminos, son cada uno de ellos los que deberán tramitar la exoneración, si corresponde.

Puede ocurrir que uno de los condóminos quede exonerado por cumplir con las condiciones establecidas en la exoneración y otro condómino no lo esté.” En definitiva, habiendo operado el fallecimiento de la titular y transmitida la propiedad a la sucesión, la exoneración no se mantiene, sino que el derecho a la misma operará si cumple respecto de cada integrante con los requisitos establecidos en el literal j) del artículo 27 del Título 7 del Texto Ordenado 1996.

20/01/2016 – El Director General de Rentas.