UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

TESIS

Efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022

Para obtener el título profesional
de

CONTADORA PÚBLICA

AUTOR

Bach. Sánchez Torres Ana

ASESOR

Dr. Olivos Campos Carlos Alberto

Lambayeque – Perú

9 de Julio del 2025

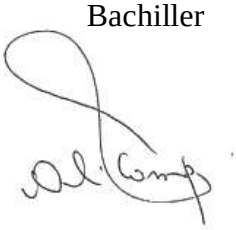
Efectos De La Implementación Del RERA En El Tratamiento Contable, Tributario Y Financiero En Una Empresa Del Sector Inmobiliario, 2022.

Decreto de sustentación N° 1265-2025-UNPRG-FACEAC-D/JAM



Sánchez Torres Ana

Bachiller

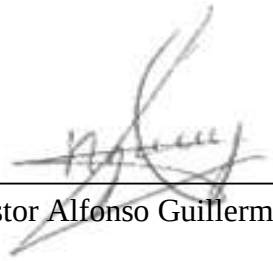


Olivos Campos Carlos Alberto

Asesor

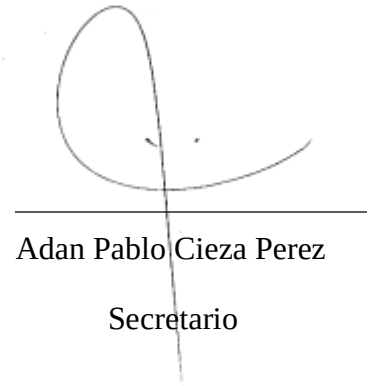
Presentada para obtener el título profesional de Contadora Pública.

Aprobado por el jurado:



Nestor Alfonso Guillermo Gastulo

Presidente



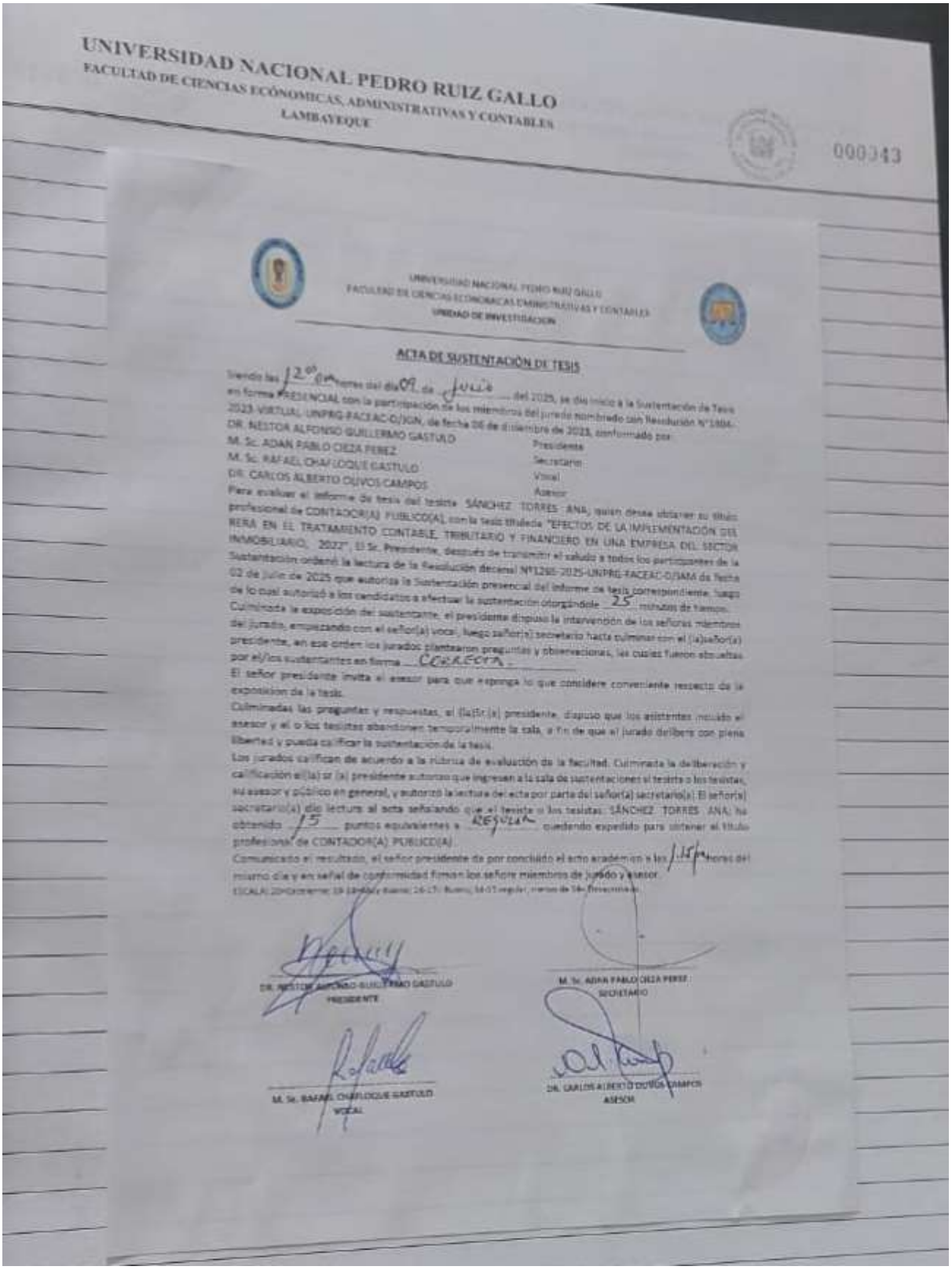
Adan Pablo Cieza Perez

Secretario



Rafael Chafloque Gastulo

Vocal



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES
LAMBAYEQUE

000343

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Siendo las 12:00 horas del día 09 de julio del 2025, se dio inicio a la Sustentación de Tesis en forma PRESENCIAL con la participación de los miembros del jurado nombrado con Resolución N°1884-2023-VIRTUAL-UNPRG-FACEAC-D/IGN, de fecha 06 de diciembre de 2023, conformado por:

DR. NESTOR ALFONSO GUILLERMO GASTULO	Presidente
M. Sc. ADAN PABLO CIEZA PEREZ	Secretario
M. Sc. RAFAEL CHAFLOQUE GASTULO	Vocal
DR. CARLOS ALBERTO OLIVOS CAMPOS	Asesor

Para evaluar el informe de tesis del tesista SÁNCHEZ TORRES ANA, quien desea obtener su título profesional de CONTADOR(A) PUBLICO(A), con la tesis titulada "EFECTOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL RERA EN EL TRATAMIENTO CONTABLE, TRIBUTARIO Y FINANCIERO EN UNA EMPRESA DEL SECTOR INMOBILIARIO, 2022", El Sr. Presidente, después de transmitir el saludo a todos los participantes de la Sustentación ordenó la lectura de la Resolución decanal N°1265-2025-UNPRG-FACEAC-D/IAM de fecha 02 de julio de 2025 que autoriza la Sustentación presencial del informe de tesis correspondiente, luego de lo cual autorizó a los candidatos a efectuar la sustentación otorgándole 25 minutos de tiempo.

Culminada la exposición del sustentante, el presidente dispuso la intervención de los señores miembros del jurado, empezando con el señor(a) vocal, luego señor(a) secretario hasta culminar con el (la)señor(a) presidente, en ese orden los jurados plantearon preguntas y observaciones, las cuales fueron absueltas por el/los sustentantes en forma CORRECTA.

El señor presidente invita al asesor para que exponga lo que considere conveniente respecto de la exposición de la tesis.

Culminadas las preguntas y respuestas, el (la)Sr.(a) presidente, dispuso que los asistentes incluido el asesor y el o los tesistas abandonen temporalmente la sala, a fin de que el jurado delibere con plena libertad y pueda calificar la sustentación de la tesis.

Los jurados califican de acuerdo a la rúbrica de evaluación de la facultad. Culminada la deliberación y calificación el(la) sr.(a) presidente autorizo que ingresen a la sala de sustentaciones el tesista o los tesistas, su asesor y público en general, y autorizó la lectura del acta por parte del señor(a) secretario(a). El señor(a) secretario(a) dio lectura al acta señalando que el tesista o los tesistas: SÁNCHEZ TORRES ANA; ha obtenido 15 puntos equivalentes a APROBADA quedando expedito para obtener el título profesional de CONTADOR(A) PUBLICO(A).

Comunicado el resultado, el señor presidente da por concluido el acto académico a las 1:15 pm horas del mismo día y en señal de conformidad firman los señores miembros de jurado y asesor.

ESCALA: 20=Excelente; 19-18=Muy bueno; 17-15= Bueno; 14-11 regular; menos de 10= Desaprobado.

DR. NESTOR ALFONSO GUILLERMO GASTULO
PRESIDENTE

M. Sc. ADAN PABLO CIEZA PEREZ
SECRETARIO

M. Sc. RAFAEL CHAFLOQUE GASTULO
VOCAL

DR. CARLOS ALBERTO OLIVOS CAMPOS
ASESOR

CONSTANCIA DE APROBACION DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Carlos Alberto Olivos Campos, Docente/Asesor de tesis/ Revisor del trabajo de investigación, del estudiante Ana Sanchez Torres.

Titulada:

Efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero de una empresa del sector inmobiliario 2022 luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 11 % verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizo dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 26 de Junio del 2026

CARLOS ALBERTO OLIVOS CAMPOS
DNI: 16406405
ASESOR

Efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022

INFORME DE ORIGINALIDAD

11%	11%	2%	3%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	www.investinperu.pe Fuente de Internet	4%
2	doi.org Fuente de Internet	1%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
4	idoc.pub Fuente de Internet	1%
5	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
6	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%
7	Submitted to CSU, San Jose State University Trabajo del estudiante	<1%
8	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	<1%
9	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
10	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	<1%
11	upc.aws.openrepository.com Fuente de Internet	<1%

Carlos Olivos Campos
DNI 16406409
Asesor

12	Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo Trabajo del estudiante	<1 %
13	www.inegi.gob.mx Fuente de Internet	<1 %
14	Fernandez Lopez, Carlos Enrique. "Fuentes de financiamiento y su influencia en la rentabilidad de la micro y pequeña empresa del sector transporte del distrito de Huaraz - empresa "Transporte Renzo" - 2016", Universidad Católica los Ángeles de Chimbote (Peru) Publicación	<1 %
15	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
16	Submitted to Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD,UNAD Trabajo del estudiante	<1 %
17	Submitted to Universidad Peruana de Las Americas Trabajo del estudiante	<1 %
18	www.minhacienda.gov.co Fuente de Internet	<1 %
19	repository.unab.edu.co Fuente de Internet	<1 %
20	ri.ues.edu.sv Fuente de Internet	<1 %
21	1library.co Fuente de Internet	<1 %
22	repositorio.uch.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
23	www.slideshare.net	

Carlos Alberto Olivos Campos
DNI 16406409
Asesor

	Fuente de Internet	<1 %
24	Sandoval Ibañez, Anabelen Elizabeth. "Comparativo de problemáticas del sistema de detracciones de las micro empresas nacionales del sector servicios caso: Empresa de transportes "Ibañez & Guzmán" S.R.L., Chimbote y mejora, 2019", Universidad Católica los Ángeles de Chimbote (Peru) Publicación	<1 %
25	repositori.uji.es Fuente de Internet	<1 %
26	repositorio.upsc.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
27	"Fostering Sustainable Development Goals", Springer Science and Business Media LLC, 2024 Publicación	<1 %
28	Romero, Antonio Jose Rodriguez. "Evaluación de Proyecto Modelo de Vivienda Colectiva para Arrendamiento Orgánico Bajo la Propuesta de Modificación de da Norma Técnica A.020", Pontificia Universidad Catolica del Peru (Peru), 2022 Publicación	<1 %

Excluir citas	Activo	Excluir coincidencias	< 15 words
Excluir bibliografía	Activo		

Carlos Alberto Olivos Campos
DNI 16406409
Asesor

Efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022

INFORME DE GRADEMARK

NOTA FINAL

/0

COMENTARIOS GENERALES

PÁGINA 1

PÁGINA 2

PÁGINA 3

PÁGINA 4

PÁGINA 5

PÁGINA 6

PÁGINA 7

PÁGINA 8

PÁGINA 9

PÁGINA 10

PÁGINA 11

PÁGINA 12

PÁGINA 13

PÁGINA 14

PÁGINA 15

PÁGINA 16

PÁGINA 17

PÁGINA 18

PÁGINA 19

PÁGINA 20

PÁGINA 21

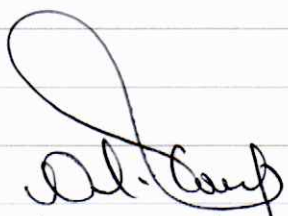
PÁGINA 22

PÁGINA 23

PÁGINA 24

PÁGINA 25

PÁGINA 26



Carlos Alberto Olivos Campos
DNI 16406409
Asesor

PAGINA 27

PÁGINA 26

PÁGINA 29

PAGINA 30

PAGINA 31

PÁGINA 32

PÁGINA 33

PÁGINA 34

PAGINA 35

PAGINA 36

PÁGINA 37

PÁGINA 38

PÁGINA 39

PÁGINA 40

PAGINA 41

PAGINA 42

PAGINA 43

PÁGINA 44

PÁGINA 45

PAGINA 46

PÁGINA 47

PAGINA 48

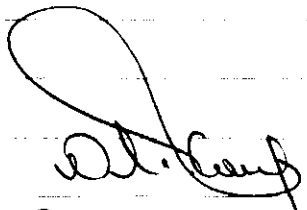
PÁGINA 49

PAGINA 50

PAGINA 51

PÁGINA 52

PAGINA 53



Carlos Alberto Olivos Campos
DNI 16406409
Asesor

turnitin

Recibo digital

Este recibo confirma quesu trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega:	Ana Sanchez Torres
Título del ejercicio:	Quick Submit
Título de la entrega:	Efectos de la implementación del RERA en el tratamiento cont...
Nombre del archivo:	22_03_25_ANA.pdf
Tamaño del archivo:	2.15M
Total páginas:	53
Total de palabras:	15,677
Total de caracteres:	83,283
Fecha de entrega:	18-abr.-2025 12:22a. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega:	2649687704



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

Efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022

Tesis que presentan las bachilleres

SÁNCHEZ TORRES ANA

Para obtener el título profesional de

CONTADOR PÚBLICO

Lambayeque – Perú

Agosto – 2023

Carlos Alberto Olivos Campos
DNI 16406409
Asesor

Derechos de autor 2025 Turnitin. Todos los derechos reservados.

Dedicatoria

Con profunda emoción y gratitud, ofrezco este trabajo a quienes han sido elementos clave en mi desarrollo académico como personal: mis familiares y maestros.

A mi familia, que es un manantial inagotable de amor, paciencia y apoyo. Agradezco su presencia en cada fase de mi vida, sus palabras de aliento en los momentos complicados y su celebración de cada éxito alcanzado. A mis padres, por su sacrificio y su incesante esfuerzo, por enseñarme la importancia de la perseverancia y la responsabilidad. A mi compañero de vida y mi hijo que siempre me han impulsado seguir luchando día a día. A mis hermanos, por su compañía y confianza en mis habilidades. Y a todos quienes, con su afecto y apoyo incondicional, han sido parte de este trayecto, les expreso mi más sincero agradecimiento.

A mis maestros, quienes han sido esenciales en mi formación y cada reto que diseñaron han sido cruciales para mi progreso. Estoy agradecido por compartir su conocimiento con dedicación y entusiasmo, por enseñarme a mirar más allá de las cifras y las formulaciones, y por inculcarme principios como la ética, la disciplina y la responsabilidad en la práctica contable. Su orientación ha iluminado este camino de aprendizaje y su compromiso permanecerá en mi memoria.

Este logro no pertenece solo a mí, sino también a todos ustedes, que de diversas maneras han contribuido a esta travesía. A cada uno de ustedes, mi agradecimiento eterno y mi promesa de avanzar con esfuerzo y dedicación, honrando todo lo que me han enseñado.

Ana Sanchez Torres

Agradecimiento

Al finalizar esta fase tan significativa en mi trayectoria académica, deseo manifestar mi más sincero agradecimiento a todas las personas que, de alguna forma, han participado en este proceso y han hecho posible este logro. En primer lugar, quiero agradecer a Dios, por brindarme la fuerza, salud y sabiduría necesarias para enfrentar cada uno de los retos. Sin su orientación y bendiciones, este anhelo no se habría convertido en realidad.

A mi familia, le expreso mi más profundo reconocimiento y agradecimiento. A mis padres, quienes han sido mi principal fuente de inspiración y apoyo incondicional. Les agradezco pos sus sacrificios, por su amor infinito y por enseñarme, a través de su ejemplo, la importancia del esfuerzo, la tenacidad y la honestidad. A mis hermanos, por su compañía, su motivación y por confiar en mí incluso en esos momentos en los que dudo de mis propias capacidades. A cada uno de ustedes, debo gran parte de este éxito, y a través de esta tesis les devuelvo una parte del cariño y la confianza que siempre me han ofrecido.

A mis docentes y guías, quienes han orientado mi formación con pasión y dedicación. Agradezco por compartir su conocimiento y experiencias, por su paciencia y sus consejos, así como por inculcarme valores esenciales para la práctica contable, como la ética, la responsabilidad y el profesionalismo. Cada lección ha sido crucial en mi desarrollo académico y personal. En particular, deseo expresar mi agradecimiento a mi tutor de tesis, por su dirección, sus valores recomendaciones y por motivarme a esforzarme al máximo en este proyecto.

A mis amigos y compañeros de estudios, quienes han sido un pilar fundamental en este camino. Les agradezco por su amistad, por el apoyo en los momentos difíciles y por compartir alegrías, desvelos y retos. Cada experiencia vivida a su lado ha enriquecido este viaje y lo ha hecho más llevadero.

A las instituciones y profesionales que de alguna manera ayudaron en la realización de este trabajo, proporcionándome información, recursos y apoyo para la investigación. Su colaboración ha sido clave para elaborar esta tesis con la rigurosidad y profundidad requeridas.

Por último, a todas aquellas personas que, directa o indirectamente, han influido en este proceso, les ofrezco mi más profundo agradecimiento. Este logro no es solo mío, sino también de ustedes, que con su apoyo, enseñanza y cariño han dejado una marca imborrable en mi vida.

Bach. Ana Sanchez Torres

Índice general

Dedicatoria 3
Agradecimiento 4
Índice general 5
Índice de Tablas 6
Índice de Figuras 7
Índice de Anexos 8
Resumen y palabras clave 9
Abstract y key words 10
Introducción 11
Capítulo 1: Objeto De Estudio 13
1.1. Contextualización del objeto de estudio 13
1.2. Características y manifestaciones del problema de investigación 15
Capítulo 2: Marco Teórico 19
Capítulo 3: Metodología Desarrollada 29
Capítulo 4: Resultados y discusión 31
Conclusiones 46
Recomendaciones 47
Referencias 48
Anexos 51

Índice de Tablas

Tabla 1 Regímenes Tributarios 21
Tabla 2 Cuadro de operacionalización de variables 28
Tabla 3 Lista de bienes que se acoge al RERA 31
Tabla 4 Lista de contratos de construcción que se acoge al RERA 32
Tabla 5 Lista de servicios que se acoge al RERA 33
Tabla 6 Costos proyectados en US$ de los bienes, servicios y construcciones seleccionados al RERA 2007 – 2027 (sin incluir IGV) 35
Tabla 7 Cronograma proyectado de ejecución de inversiones para la etapa 1, periodo junio – diciembre 2022 36
Tabla 8 Flujo de caja de egresos – compra de bienes y servicios, junio – diciembre 2022 ... 37
Tabla 9 Modificaciones en las cuentas por cobrar por la implementación del RERA 37
Tabla 10 Modificaciones del balance general por la implementación del RERA 38
Tabla 11 Modificaciones del estado de resultados con la implementación del RERA 39
Tabla 12 Modificaciones en los ratios financieros con la implementación del RERA 40

Índice de Figuras

Figura 1 Dimensiones de la recuperación anticipada de IGV 27

Índice de Anexos

Anexo 1. Matriz de consistencia 51
Anexo 2. Ficha de información 53

Resumen

Esta investigación expone que el IGV es un impuesto indirecto eficiente y fácil de recaudar, aplicado al consumo de bienes y servicios. Por ello, se propuso establecer los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario, contable y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022. La metodología a seguir para el desarrollo del estudio se caracterizó por ser básico, con un enfoque cuantitativo y de diseño pre experimental, debido a la intervención de documentos para demostrar el cambio. Asimismo, de nivel descriptivo y con una muestra de todos los estados financieros del sector inmobiliario del periodo 2021, para lo cual se empleó la revisión bibliográfica para la recolección de la información. De acuerdo a los principales resultados, el efecto que genera el RERA al sector es significativo, ya que se encontró que, con una inversión óptima, se logra alcanzar un retorno positivo, por lo que esta pronta recuperación del IGV impacta positivamente en la liquidez para cada proyecto. Sin embargo, a nivel del tratamiento contable y el tratamiento financiero se evidencian variaciones en el efecto que produce el RERA, ya que, si bien se comprueba un incremento de las cuentas por cobras y ligeros cambios en la liquidez, también se evidencia un incremento en los costos operativos y una falta de capacidad para hacer frente a las deudas de corto plazo. Por lo que, en conclusión, el RERA tienen efectos tanto positivos como negativos en el tratamiento tributario, contable y financiero, por lo que, se insta a un manejo adecuado que permita resultado s positivos para las áreas estudiadas.

Palabras claves: IGV, tratamiento contable, tratamiento tributario, tratamiento financiero, liquidez.

Abstract

This research demonstrates that the IGV is an efficient and easy-to-collect indirect tax, applied to the consumption of goods and services. Therefore, it was proposed to establish the effects of the implementation of the RERA on the tax, accounting and financial treatment in a company in the real estate sector, 2022. The methodology to be followed for the development of the study was characterized by being basic, with a quantitative approach and a pre-experimental design, due to the intervention of documents to demonstrate the change. Likewise, it was descriptive and with a sample of all the financial statements of the real estate sector for the period 2021, for which the bibliographic review, was used to collect the information. According to the main results, the effect generated by the RERA for the sector is significant, since it was found that with an optimal investment, a positive profitability is achieved, so this prompt recovery of the IGV positively impacts the liquidity for each project. However, at the accounting and financial treatment level, variations are evident in the effect produced by the RERA, since, although there is an increase in accounts receivable and slight changes in liquidity, there is also an increase in operating costs and a lack of capacity to face short-term debts. Therefore, in conclusion, the RERA has both positive and negative effects on fiscal, accounting and financial treatment, so appropriate management is urged to obtain positive results for the areas studied.

Key words: VAT, accounting treatment, tax treatment, financial treatment, liquidity.

Introducción

En la actualidad el sector inmobiliario desempeña un papel vital en el desarrollo de una economía, por lo que, el incremento de proyectos de vivienda, servicios inmobiliarios, lugares de comercio y proyectos de construcción conducen a un incremento de los ingresos para un país en forma de impuestos. Frente a esta situación la implementación de RERA busca ofrecer no solo un beneficio a la empresa misma, sino también a los compradores de viviendas de cualquier mala práctica., por lo que, para mantener la transparencia y la rendición de cuentas, esta ley afecta el requisito de divulgación llegando a afectar los resultados financieros de las empresas (Vyas, 2024).

Por tanto, la implementación del RERA en empresas del sector inmobiliario plantea una serie de desafíos y oportunidades en términos contables, tributarios y financieros. En 2022, muchas de estas empresas se beneficiaron de la posibilidad de recuperar de manera anticipada el IGV pagado en sus inversiones, mejorando su liquidez, sin embargo, este beneficio viene acompañado de efectos negativos en otros aspectos. Bajo esta premisa la presente investigación pretende ahondar en los efectos que trae consigo la implementación del RERA a las empresas de este sector, de modo que, se pueda alcanzar un panorama claro y entendible.

A continuación, se describe el contenido apropiado para cada capítulo tratado en el estudio:

Primer capítulo: Contempla la contextualización del objeto de estudio, describiendo la realidad problemática del estudio desde diferentes contextos sociales, destacando la importancia del desarrollo del estudio y su contribución hacia los lectores. Asimismo, se describe las características y manifestaciones del problema de investigación conocido como estado de arte, mediante el cual se analizan los estudios previos en función a los objetivos del estudio para reforzar lo encontrado.

Segundo capítulo: Abarca el marco teórico, a través del cual se desarrolla el soporte teórico en cuestión de las variables y dimensiones correspondientes.

Tercer capítulo: Contempla la metodología empleada para el desarrollo de la investigación, describiendo el tipo, enfoque y diseño de estudio. Además, se especifica la población, muestra y técnicas de recolección de datos.

Cuarto capítulo: Se demuestran los resultados encontrados como respuesta a cada objetivo, de igual forma, se desarrolla la discusión en comparación de lo encontrado con otros

estudios. Para finalizar se dan a conocer las conclusiones y recomendaciones de la investigación.

Capítulo 1: Objeto De Estudio

1.1. Contextualización del objeto de estudio

El gobierno, que salvaguarda la economía de la nación, debe actuar para minimizar el daño a las empresas y permitirles seguir operando en cualquier crisis económica, social, medioambiental o política. Estas medidas están dirigidas principalmente a reducir el pago de impuestos con el fin de dotar a las empresas de más liquidez para hacer frente a situaciones adversas. Uno de los principales impuestos afectados es el Impuesto General sobre las Ventas (GST) o su equivalente Impuesto al Valor Agregado (IVA) como también se le conoce en otros países.

El IGV es un impuesto indirecto que grava las compras o el consumo de los consumidores o las empresas, es un invento del siglo XX. Al estar oculto en el precio, es fácil de recaudar y un método rentable de pagar impuestos. Además, está regulado por ley, lo que permite ajustar la tasa de recaudación en función de los cambios en las circunstancias de la nación o del estado de la economía. Es así que, la mayoría de las naciones del mundo, así como numerosos Estados de la Unión, gravan con impuestos de un tipo u otro los productos y servicios. Se hace mención a este impuesto adicional como impuesto sobre las ventas. Los impuestos sobre las ventas se aplican en el momento de la transacción y no están sujetos a plazos trimestrales o anuales como otros impuestos, como el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre bienes inmuebles.

Portugal es un ejemplo de ello, ya que es un país que ofrece anticipos del IVA a microempresas y pequeñas y medianas empresas para ayudarles con la liquidez, teniendo en cuenta la retención o que el pago sea superior al importe adeudado, por lo que la diferencia puede ser compensada (Nogueira, 2020). En Colombia, por ejemplo, para capitalizar la deuda corporativa en el área de contabilidad, el gobierno suspendió procedimientos administrativos tributarios, extendió las declaraciones de impuestos sobre la propiedad y aceleró las devoluciones de impuestos sobre las ventas. Un factor muy importante para asegurar la liquidez y solvencia de las empresas en la crisis económica del país (Suárez, 2021).

En el caso de Perú, se implementaron medidas como extensión de declaraciones de impuestos, liberación de incentivos fiscales para mejorar los problemas de flujo de caja, retrasos y sistemas de cuotas y recuperación del IGV (RERA) como respuesta a eventos adversos. Así el Perú implementó un sistema único de recuperación anticipada del IGV (RERA), cuyo alcance y eficacia se amplió tras la crisis de 2019, lo que condujo a un

aumento de los incentivos para el gasto de los consumidores y una disminución de los efectos adversos en la economía (Monrroy et al., 2023).

En la situación de Perú, los acontecimientos desfavorables han impulsado la adopción de políticas como la ampliación del RERA. Desde la implementación del programa en 2015, las empresas han podido pedir dinero prestado o realizar importantes inversiones, lo que ha incrementado los activos fijos. RERA es adecuado para empresas con montos de inversión de miles o millones de soles, como el sector inmobiliario, donde los proyectos requieren grandes inversiones. En este ámbito, RERA pretende compensar las consecuencias financieras de la recaudación del IGV en las compras de proyectos a largo plazo (fase previa a la puesta en servicio de al menos dos años). La aplicación excepcional al RERA, regulado por el Decreto Legislativo N° 973, fue establecida por la Ley N° 31661, divulgada el 30 de diciembre de 2022. El monto de inversión para la solicitud fue disminuido de US$ 5'000,000.00 a US$ 2'000,000.00.00 hasta el 31 de diciembre de 2024. Es importante recordar que las solicitudes de elegibilidad deben ceñirse a las especificaciones señaladas en el Decreto Legislativo Nº 973, así como a las normas complementarias o reglamentarias que se dicten con posterioridad.

Esto resulta necesaria para la empresa del sector inmobiliario Promotora De Hogares S.M. de México Sociedad Anónima De Capital Variable Sucursal Del Perú, cuyas inversiones implican millones de dólares, permitiendo que tenga más liquidez para las operaciones iniciales de sus proyectos, viabilizando proyectos e incrementando la rentabilidad del inversionista, se ubica en la Av. José Balta Nro. 1149 Int. 200 cercado De Chiclayo Lambayeque; la cual tiene como objeto social actividades inmobiliarias ejecutadas a cambio de una retribución o por contrata, por la cual la empresa posee el beneficio de acogerse al RERA.

La adhesión al programa RERA, sin embargo, requiere ajustes adicionales en el tratamiento contable, fiscal y financiero, ya que exige la modificación de los procedimientos operativos y las políticas de reconocimiento contable, así como la comunicación entre los distintos departamentos corporativos para aclarar los cambios previos al nuevo programa.

Por todo ello, surge la pregunta: ¿Cuáles son los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario, contable y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022?, permitiendo generar de objetivo general establecer los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario, contable y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

Los objetivos específicos son:

Identificar los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

Identificar los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

Identificar los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

Su desarrollo se justifica en el aspecto práctico, metodológico y teórico. A nivel práctica permitió demostrar que el RERA es un gran beneficio para todo aquel inversionista que busca dinamizar el flujo de efectivo y aliviar el flujo de caja en la medida que permite anticipar o recuperar de manera más rápida el IGV que se grabó de las importaciones y adquisiciones locales de ciertos bienes y servicios. Por el lado metodológico, se rige en la estructura de la Proinversión, cuyo cumplimiento de solicitud es validada y confirmada por esa entidad para poder ser acogido al RERA. Mientras, en el aspecto teórico, se sujeta en la teoría intervencionista, en dónde es el estado un ente que entra para poder reducir las fallas de mercado, siendo así un ejemplo claro para promover las inversiones privadas.

1.2. Características y manifestaciones del problema de investigación

1.2.1. Contextualización a nivel internacional

Antecedentes, en Ecuador Cabezas et al. (2022) en su estudio pretendieron indagar en el impacto que causa en el presupuesto la devolución del IVA. La investigación se caracterizó por poseer un enfoque mixto y utilizó una revisión documental. Según los resultados, el IVA representa el 18,20% del presupuesto global del Estado, y su recaudación es importante para el crecimiento de las actividades administrativas. En cuanto al presupuesto destinado a gastos sociales, se evidenció que los adultos mayores y discapacitadas reciben la mayor parte de la devolución del IVA. Además, se demostró un impacto del 0,00448% de los ingresos totales percibidos en concepto de IVA, que no tuvo ningún efecto perceptible en el presupuesto del Estado para 2019. Dado que la administración tributaria es la encargada de recaudar los impuestos, ha dado prioridad al diseño de procedimientos eficaces para acabar con la evasión fiscal y la morosidad de los contribuyentes. Esto ha permitido a la administración resolver los problemas de recaudación de impuestos.

En Ecuador, Palacios (2019) en su investigación examinó la dinámica de la construcción en el norte del Distrito Metropolitano de Quito a través de la devolución del IVA y sus impactos en su liquidez. La metodología se llevó a cabo mediante un estudio científico, analítico y descriptivo; teniendo como instrumentos a cuestionarios tomando a 67

empresas como muestra. De acuerdo a los resultados, se demostró que las empresas de construcción emplean el proceso de devolver el IVA como forma para la adquisición de liquidez en efectivo con la finalidad de cumplir con las obligaciones pertinentes, incluidas las contraídas con proveedores, salarios y el Gobierno. Tras realizar un análisis financiero para determinar cómo afecta la devolución del IVA al efectivo en caja, se constata que el sector de estudio se beneficia ya que aumenta la liquidez en el momento del abono del ISR, que pudo utilizarse inmediatamente en función de las necesidades.

1.2.2. Contextualización a nivel nacional

Antecedentes, en Lima, Rabanal (2023) en su estudio detalla las falencias del proceso de recuperación de IGV y su impacto significativo en los ingresos dentro de una Cooperación a nivel internacional durante el periodo 2020. Se empleó una investigación de tipo aplicada, alcance descriptivo y explicativo. La muestra se conformó por 40 individuos contables. Con los resultados se pudo evidenciar que una de las deficiencias fue no tener una supervisión estricta respecto a las conceptualizaciones ubicadas dentro del presupuesto de la estrategia operativa anual empleada para los proyectos, convirtiéndose en un problema que se repite diversas veces durante los periodos de estudio. Por otro lado, se ubicó como otra falencia el no llevar un adecuado control de los gastos que son el resultado del presupuesto administrativos realizado de manera anual, siendo preocupantes ya que genera pérdidas durante el proceso de recuperación de IGV. Así como también, se halló que no se presentó la documentación correspondiente de los procesos de recuperación de IGV en SUNAT y la Agencia de Cooperación Internacional. Por último, no se contó con una persona específica en el área de contable, resultando perjudicial y provocando retrasos al momento de enviar la documentación a APCI y SUNAT.

En Tacna, Cueva (2022) determinó la relación respecto a la devolución del IGV como forma de aportación al exportación y el grado de liquidez en una empresa de Tacna durante los periodos 2017-2020. La metodología del estudio fue de alcance descriptivo, básica, correlación y corte transversal, con una muestra de 96 registros y ratios de liquidez de la empresa. Se descubrió que algunos exportadores no se benefician de las ventajas fiscales asociadas a la devolución del IVA porque carecen de una persona que se encargue de la contaduría, por lo que, no se lleva adecuadamente los procesos de forma eficaz, además, se observa que el control de la administración fiscal no lleva una orientación concreta y sólida. El estudio concluyó que, existe una relación directa de 0,804, lo que indica que existe asociación entre las variables de estudio.

En Lima, Alva et al. (2021) en su investigación analizaron la forma de manejo de la recuperación anticipada del IGV. La metodología se caracterizó por ser de enfoque mixto, con diseño de triangulación concurrente y una muestra de 40 especialistas en materias tributarias. A partir de los resultados, se identificó que la complejidad del régimen de recuperación anticipada del IVA evidencia problemas para el ingreso de las MYPES, especialmente al tratarse de costos que conllevan a la preparación y revisión de documentos, los cuales luego son presentados de forma elevada a diferencia de los montos que se pretenden recuperar. Por otro lado, los encuestados consideran que no existe ninguna razón legal o económica legítima para que el régimen de las MIPYMES siga siendo un régimen especial, mientras que para las empresas de amplia trayectoria se les concede un régimen permanente desde el inicio del régimen, dado que las primeras crean la mayoría de los puestos de trabajo. También consideran que el régimen MIPYME debería modificarse y transformarse de manera estable, al mismo tiempo que el mecanismo de recuperación anticipada debe aplicarse automáticamente a todos los contribuyentes, como ocurre en países europeos (España).

En Lima, Baygorrea y Flores (2021) determinaron el efecto tributario y financiero del reintegro del IGV en empresas del sector retail en Loreto 2019. Se desarrolló un estudio de enfoque mixto, correlacional y de corte transversal con una muestra de 25 empresas. Por otro lado, se encontró que a los comercios minoristas no les generó importancia cómo se veía afectado el costo tributario porque, incluso en ausencia de la devolución del IGV, los pagos de impuestos no fluctúan mucho. Dado que los beneficiados de la devolución de IGV deben cumplir con ciertos estándares para obtener el beneficio, el análisis concluye que la devolución del IGV no incentivó la evasión tributaria. En 2019, se determinó que las organizaciones funcionen dentro del sector comercio minorista en la región Loreto se ven afectadas financiera y tributariamente por la devolución del IGV.

En Lima, Fiestas (2020) pretendieron devolver el IGV y la disponibilidad de liquidez en empresas no gubernamentales. Se siguió una metodología de carácter cuantitativo, alcance descriptivo, no experimental, transversal con 23 contadores como muestra de estudio; se empleó un cuestionario. Los resultados de la devolución del IGV indican que el 73,9% de las organizaciones no gubernamentales cumplieron a cabalidad con el proceso de devolución del IGV, mientras que el 26,1% de ellas cumplió en alguna medida, lo que indicó que el seguimiento no siempre es 100% coherente; demostrándose la necesidad de crear una estrategia para la solicitud anual de devolución del IGV. Se concluyó, que los grupos no gubernamentales no pueden utilizar el dinero recuperado como

apoyo financiero para satisfacer sus compromisos inmediatos de pago debido a que no lleva monitoreo consistente del procedimiento de devolución del IGV.

Capítulo 2: Marco Teórico

2.1. Base Teórica

2.1.1. Sistema tributario.

El sistema tributario aparece con el intervencionismo y se acentúa con la aparición de problemas en el mercado tomando como base la teoría de la economía. La causa se debe porque el mercado es imperfecto y al no producir los resultados óptimos, es necesario un ente que vele por minimizar estos defectos. El autor que justifica su aparición es Pareto y considera que son fallos de mercado: la competencia imperfecta, bienes del sector público y externalidades, por lo que justifica la aparición del estado como un ente público que pueda crear un juego libre de los propios intereses para favorecer los intereses del bienestar social (Martín, 2009).

Por lo que plantea que los sistemas tributarios son eficientes tomando en cuenta lo mencionado por Pareto, quien asevera que no es posible mejorar el bienestar de un individuo sin afectar de alguna forma la de la otra persona. Ello refiere a la disyuntiva que existe en donde el estado debe mejorar el bienestar tanto de los ricos como de los pobres, aunque en la realidad es muy desigual lo que se genera. A partir de ello Pareto indica que es necesario seleccionar la mejor función social que pueda maximizar la eficiencia del sistema tributario (Stiglitz, 2000).

Así menciona la función social de bienestar utilitarista y la función social de bienestar rawlsiana. La primera, plantea que el impuesto que el estado impone debe generar una pérdida marginal igual para todas las personas. Mientras, que la segunda, busca la eficiencia del sistema tributario mediante la implementación de un impuesto que haga que sólo obtengan la maximización de la utilidad los que se encuentran en peor situación. De allí se crean las bases conceptuales para poder entender el efecto que tiene la aplicación de los impuestos en la economía y su posible efecto en la sociedad (Stiglitz, 2000).

El sistema tributario es un componente amplio que engloba el conjunto respecto a los impuestos que se establece ya sea a una persona jurídica como a una persona natural. Por parte de las empresas, se manifiesta como un subsistema integral, completo y cerrado que se interrelacionan o reacciona a factores externos e internos de la empresa, convirtiendo al sistema gestionado de la empresa en eficiente, ya que promueve la planificación fiscal, contabilidad y control, análisis de eficiencia y gestión para tomar decisiones dentro del campo de los impuestos (Shernaev, 2020).

El sistema tributario es establecido por el estado y cada gobierno selecciona los impuestos más adecuados para el país. A partir de ello es que el Perú cuenta con 3 tipos de tributos: Impuestos, tasas y contribuciones. La presente investigación se direcciona a los impuestos, en específico al del IGV, que se deben retribuir indirectamente, detallado en apartados posteriores (Ministerio de Economía y Finanzas [MEF], 2023). Asimismo, el estado brinda los regímenes tributarios, en el que detalla los niveles de pago de impuestos, dependiendo el tipo y tamaño del negocio. En específico, para la investigación se centra en el régimen tributario para las MYPE (Gobierno del Perú, 2023)

2.1.1.1. Régimen tributario en la MYPE

Se considera un grupo de normas establecidas para lograr la asignación de deberes relacionados principalmente con el pago de impuestos, así como los procesos, registros o herramientas que contribuyen eficazmente al pago de impuestos (Gobierno del Perú, 2023).

La funcionalidad del sistema también permite a los contribuyentes iniciar los trámites asociados a su negocio, ya que toda persona natural, jurídica o no, que desee establecer un negocio debe registrarse bajo un régimen establecido por la SUNAT (Ramírez, 2023). Dentro de los regímenes existentes se distinguen los siguientes:

El Régimen Tributario facilita la tributación de las MYPE y hace posible que los contribuyentes ingresen formalmente al sistema. Cualquier persona, natural o jurídica, que ya operé un negocio o planeé hacerlo debe registrarse bajo un sistema establecido por la SUNAT. Así, actualmente existen cuatro regímenes tributarios vigentes:

- **Nuevo Régimen Único Simplificado (RUS):** Se dirige especialmente a las personas naturales con negocio que realizan ventas de mercaderías o servicios a consumidores finales. También se pueden acoger al Nuevo RUS las personas que desarrollan un oficio. Por tanto, es un régimen tributario creado para los pequeños comerciantes y productores, el cual les permite el pago de una cuota mensual fijada en función a sus compras y/o ingresos (SUNAT, 2022).
- **Régimen Especial de Impuesto a la Renta (RER):** Es un régimen tributario dirigido a las personas naturales, sociedades conyugales, sucesiones indivisas y personas jurídicas, domiciliadas en el país, que obtengan rentas de tercera categoría provenientes de las siguientes actividades:

a. Actividades de comercio y/o industria, entendiéndose por tales a la venta de los bienes que adquieran, produzcan o manufacturen, así como la de aquellos recursos naturales que extraigan, incluidos la cría y el cultivo.

b. Actividades de servicios, entendiéndose por tales a cualquier otra actividad no señalada expresamente en el inciso anterior (SUNAT, 2018).

- **Régimen MYPE Tributario:** Se caracteriza por ser un régimen que establece que las MYPES deben pagar impuestos según su capacidad real de los ingresos generados (Gestión, 2018).
- **Régimen General:** Se establece para todos los individuos que cuenten con empresa o sean personas jurídicas a cargo de realizar procesos comerciales. Es importante mencionar que no existe ningún tipo de metas en compras, asimismo, es válido obviarse cualquier forma de comprobante, no obstante, es de carácter obligatorio establecer libros contables (Gestión, 2018).

Seguidamente, se observa a detalle las características de cada régimen.

Tabla 1

Regímenes Tributarios

Conceptos	NRUS	RER	RMT	RG
Persona Natural	Si	Si	Si	Si
Persona Jurídica	No	Si	Si	Si
Límite de ingresos	Hasta S/. 96,000 anuales u S/. 8,000 mensuales.	Hasta S/.525,000 anuales.	Ingresos netos que no superen 1700 UIT en el ejercicio gravable (proyectado o del ejercicio anterior).	Sin límite
Límite de compras	Hasta S/. 96,000 anuales u S/. 8,000 mensuales.	Hasta S/.525,000 anuales.	Sin límite	Sin límite
Comprobantes que pueden emitir	Boleta de venta y tickets que no dan derecho a crédito fiscal, gasto o costo.	Factura, boleta y todos los demás permitidos.	Factura, boleta y todos los demás permitidos.	Factura, boleta y todos los demás permitidos.
DJ anual - Renta	No	No	Si	Si
Pago de tributos mensuales	Pago mínimo S/ 20 y máximo S/50, de acuerdo a una tabla de ingresos y/o compras por categoría.	Renta: Cuota de 1.5% de ingresos netos mensuales (Cancelatorio).	Renta: Si no superan las 300 UIT de ingresos netos anuales: pagarán el 1% de los ingresos netos obtenidos en el mes. Si en cualquier mes superan las 300 UIT de ingresos netos anuales pagarán 1.5% o coeficiente.	Renta: Pago a cuenta mensual. El que resulte como coeficiente o el 1.5% según la Ley del Impuesto a la Renta.
	El IGV está incluido en la única cuota que se paga en éste régimen.	IGV: 18% (incluye el impuesto de promoción municipal).	IGV: 18% (incluye el impuesto de promoción municipal).	IGV: 18% (incluye el impuesto de promoción municipal).
Restricción por tipo de actividad	Si tiene	Si tiene	No tiene	No tiene
Trabajadores	Sin límite	10 por turno	Sin límite	Sin límite
Valor de activos fijos	S/ 70,000	S/ 126,000	Sin límite	Sin límite
Posibilidad de deducir gastos	No tiene	No tiene	Si tiene	Si tiene
Pago del Impuesto Anual en función a la utilidad	No tiene	No tiene	Si tiene	Si tiene

Nota. Extraído de Gestión (2018).

2.1.1.2. Principios constitucionales aplicables al régimen tributario

El artículo 74 de la Constitución Política de 1993 establece que la estructura tributaria en el Perú se rige por determinados principios. Estos principios tienen en cuenta los siguientes:

- Principio de Legalidad: Considera que las autoridades respeten las disposiciones de la Constitución en materia de legislación general y reglamentos. Esta idea exige acatar la ley o abstenerse de actuar arbitrariamente (Bravo, 2017).
- Principio de Reserva de Ley: Eso significa que un estatuto o decreto legislativo debe contener adecuadamente los componentes fundamentales de un impuesto. Esto se hace para garantizar la representatividad del pueblo mediante la concentración general de la voluntad de los órganos encargados de legislar. Así, podría afirmarse que este concepto prohíbe al Estado actuar arbitrariamente al ejercer su potestad tributaria y que sólo puede aprobarse una legislación formal en este ámbito (Gutierrez, 2020).
- Principio de Igualdad Tributaria: Alude a la carga fiscal, que, según el Tribunal Constitucional, debe distribuirse de manera uniforme y equitativa entre los contribuyentes, haciendo hincapié en que todos deben recibir el mismo trato y que los desiguales deben recibir un trato desigual. Al igual que el principio anterior, que establece que el legislador debe evitar y omitir cualquier criterio discriminatorio, éste también exige que cualquier diferencia establecida tenga un respaldo jurídico y técnico debidamente confirmado (Dános, 2006).

2.1.1.3. Nuevo Régimen MYPE Tributario (RMT)

Dado que los regímenes tributarios se definen como un grupo de normas establecidas para garantizar que se cumplan las responsabilidades tributarias, el Poder Ejecutivo dispuso el establecimiento de un nuevo régimen basado en la formalización y la reactivación económica. El Decreto Legislativo Nº 1269, establecido en 2017, incluyó el RMT y dispuso que cada empresa debe contar con atributos únicos para que el contribuyente pueda cumplir adecuadamente con sus obligaciones tributarias en función de la verdadera capacidad de sus ingresos (Florián, 2017).

Es por ello que las empresas deben estar en constante tratamiento contable, tributario y financiero para que puedan incluirse a este régimen. Se refiere al tratamiento contable como la acción de organización y registro de información financiera para establecer correctamente los libros contables y la contabilidad de la empresa. A su vez, es necesario contar con tratamiento tributario, ya que es necesario que se necesite que el negocio deba efectuar con sus deberes de declarante del estado y mantenga la formalidad de la marcha de la empresa, lo cual permita alcanzar o acogerse a beneficios que favorezcan su crecimiento empresarial. También, sobre el tratamiento financiero, permitirá que se analice información que especificará la salud de la empresa y direccionará las decisiones de inversión para la maximización de ganancias de la empresa (Cáceres et al., 2023).

2.1.1.4. Ventajas del nuevo RMT

El ingreso de las MYPES al mercado formal ha mejorado el crecimiento que antes era difícil debido a los altos gastos del sistema tributario. Este reconocimiento de las MYPES indica un crecimiento positivo en el desarrollo de la nación y fortalece el espíritu empresarial entre los peruanos. Con base en lo anterior, el primer beneficio de este régimen es que, a diferencia de otros regímenes, no existen restricciones para las actividades de la empresa, por lo que es apto para cualquier actividad. Se han establecido tasas diferenciales similares respecto al pago anual del impuesto a la renta; es decir, existe una reducción de la tasa en 10% de los ingresos hasta 15 UIT, luego de lo cual se exigirá un pago de 29%. Cabe mencionar que el pago se basa en las utilidades y no en los ingresos por ventas (Florián, 2017).

Otro beneficio es la posibilidad de emitir facturas para las MYPE; en términos generales, el empresario no necesitará tener una empresa grande para emitir facturas, generar créditos tributarios y declarar un establecimiento anexo debido al régimen de no mayor de 1,700 UIT. Finalmente, dado que la pertenencia a este régimen no impone obligaciones a las microempresas con ingresos anuales inferiores a 300 UIT, permite flexibilidad en el manejo de los libros contables, compras, ventas y asientos (Florián, 2017).

2.1.1.5. Impuesto General de Ventas

Se distingue por ser un impuesto estructurado que se mantiene bajo la modalidad de valor añadido ante bien y se considera de características indirectas, plurifásicas, no

acumulativas y de tipo único. A la luz de esto, el impuesto se determina deduciendo las bases financieras y los impuestos de los impuestos, así como las deducciones financieras relacionadas con la ampliación del crédito fiscal y el tratamiento del consumo en términos de tributación (Córdova, 2004).

Por otro lado, los impuestos sobre las ventas se aplican a artículos que se adquiere todos los días, incluyendo bienes y servicios, por lo que la base imponible es el importe total pagado por todos los bienes y servicios sujetos al impuesto (Kim y Lim, 2018). De forma similar, el IGV tiene varias características, entre ellas la neutralidad, la recaudación y la contribución a la economía global. Por tanto, para obviar la sobrecarga de impuestos y la piramidación de precios, el IGV debe tener valores neutros y recaudarse como un impuesto sobre el valor añadido en cada transacción (Villanueva, 2021).

A la luz de esto, y de acuerdo con el criterio modular sólido de este impuesto, es imperativo discutir la relevancia del poder recuperar de manera anticipada el IGV como una táctica para prevenir estos problemas.

2.1.1.6. Régimen de recuperación anticipada del IGV (RERA)

En esencia, se trata de un régimen tributario que permite al Estado reembolsar a los contribuyentes cuyos ingresos netos superen las 300 UIT debido a la adquisición de bienes de capital nuevos, la realización de actividades productivas de bienes y servicios agravadas por el IGV o exportaciones asociadas al RG (SUNAT, 2020).

También se considera un beneficio financiero que proporciona liquidez al propietario del proyecto o actividad de inversión al devolver el IGV de las compras o importaciones de bienes, servicios y contratos que se realizan en la fase preoperativa y se emplean inmediatamente en la efectuación del proyecto. Asimismo, una de las ventajas actuales de este sistema es su capacidad para proporcionar liquidez a los inversores, lo que reduce sus desembolsos financieros. Simultáneamente, el dinamismo económico se consigue fomentando el crecimiento de nuevas inversiones, dispersando la creación de empleo, construyendo nuevas infraestructuras e incrementando el grado de vida de la población (Ministerio de Economía y Finanzas, 2021).

Por otro lado, para lograr un alto nivel de organización y uniformidad en la regulación de la RERA, se estableció el Decreto Legislativo N° 973, que señala que el RAR permite unificar los regímenes de contenido bajo normas sectoriales. Esto permite la

aplicación del régimen en actividades económicas que implican importantes inversiones y largos periodos preoperativos (Alva et al., 2021).

Se trata del proceso de obtener una devolución anticipada de los impuestos pagados o transferidos por contratos relacionados con la compra de bienes y servicios, así como por operaciones que se completaron antes del periodo de explotación de la inversión. También figura como una técnica que ayuda a las empresas a recuperar más rápidamente el IGV de los bienes de equipo y las compras locales (Carpio y Oscanoa, 2017).

Con la finalidad de asegurar que los bienes de capital sean ejecutados por individuos naturales o jurídicas comprometidas con la nación a través de actividades creadoras de bienes y servicios consignados a la exportación o cuya venta se ubique gravada con el IGV, se estableció este régimen en el art. 78 del TUO de la Ley del IGV. Se considera que las personas naturales y jurídicas que lleven o no actividades productivas, de apoyo o de adquisición local pueden acogerse a este régimen en los términos del Decreto Supremo 46-96-EF (Carpio y Oscanoa, 2017).

El Decreto Legislativo Nº 973 establece el IVA a las importaciones o adquisiciones locales de bienes de capital nuevo, bienes intermedios nuevos, servicios o contratos desarrollados durante el periodo preoperativo antes de ser empleados como ejemplo de las ventajas. Es importante recordar que este régimen sólo fue creado para empresas que tengan convenios con el Estado para la exploración o explotación de recursos naturales, siempre que la inversión tenga un plazo mayor a cuatro años. Se prevé que la posible adquisición RERA tendrá efectos en las aduanas de bienes de capital, contratos, servicios y productos intermedios (Carpio y Oscanoa, 2017).

El régimen se dimensiona en la gestión compañía-legal y trámites, en el que detalla los beneficiarios. Así se establecen características únicas para las MYPES según lo establecido en el art. 5, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013 - 2013 - PRODUCE. Ello permite a estas empresas identificar las categorías a las que pertenecen en dirección a sus ventas anuales y de acuerdo a lo establecido en las siguientes afirmaciones (Ministerio de la Producción, 2012).

- Microempresa: para aquellos cuyas ventas al año no superen las 150 UIT
- Pequeña empresa: para aquellas con ventas superiores a 150 UIT y hasta un máximo de 1700 UIT

- Mediana empresa: para aquellas con ventas superiores a 1700 UIT y un máximo de 2300 UIT.

Así, desde el punto de vista legal, existe una clasificación suficientemente estable para las empresas sujetas a regulación tributaria. Ello permite examinarlas de manera específica para desarrollar procedimientos viables de formalización y adhesión al fisco, así como para crear procedimientos que sean útiles para la obtención de liquidez a través de la RERA (Ministerio de la Producción, 2012).

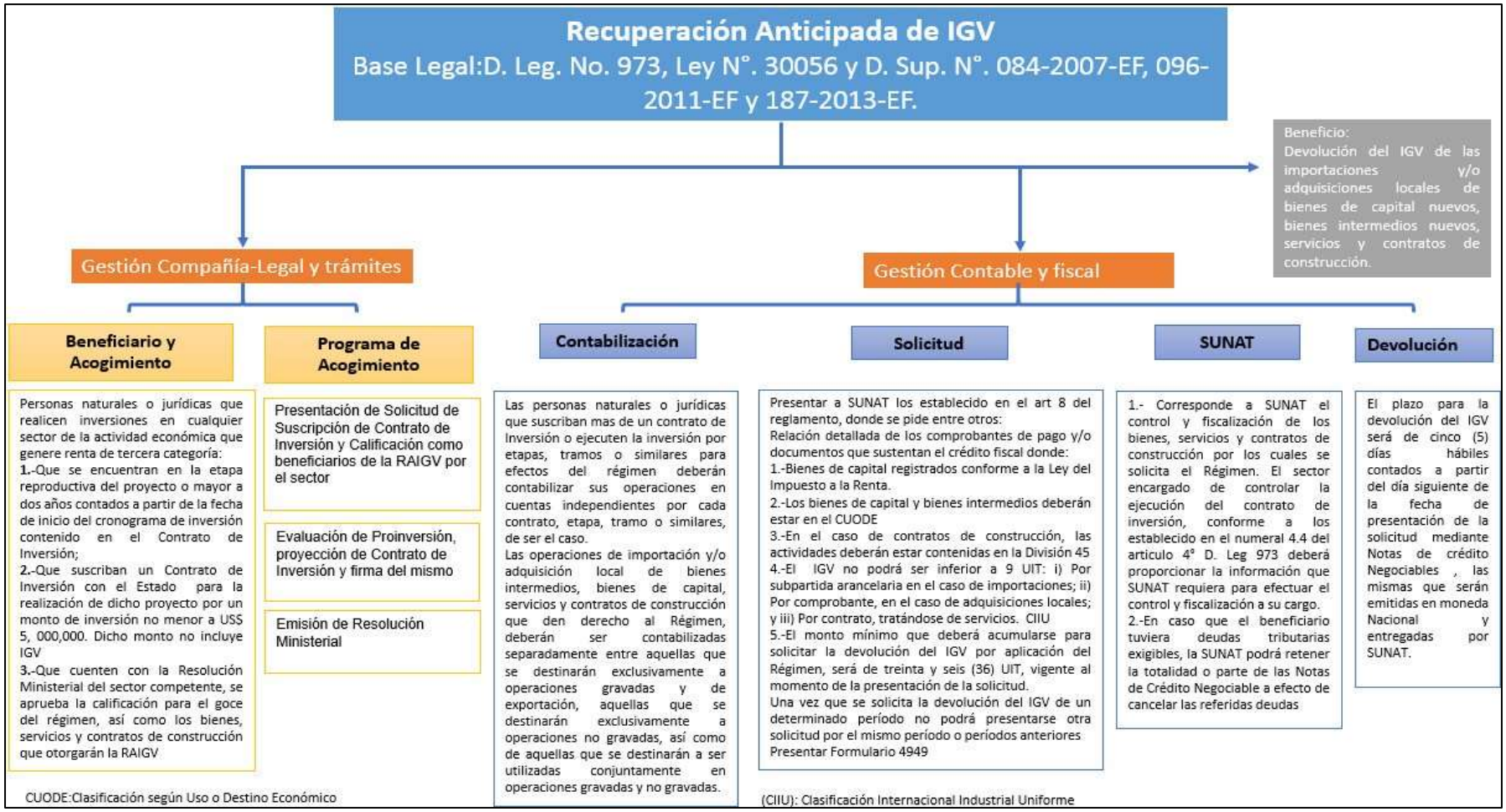
Por otro lado, se encuentra la dimensión gestión contable y fiscal, que específica la contabilización, el proceso de solicitud, trámite y devolución según lo establece la SUNAT. Más detallado en la Figura 1. Ello detalla la condición que permitirá que se valida la cobertura mediante la RERA IGV, así comprenden las siguientes condiciones:

- Bienes de capital con registro de acuerdo a la Ley del Impuesto a la Renta.
- Bienes de capital e intermedios que están anexados en la Resolución Ministerial.
- Contratos de construcción y servicios destinados a un determinado proyecto en fase preproductiva, ubicado en los anexos del reglamento según lo establecido por la Clasificación según Uso o Destino Económico (CIIU).
- En los contratos de construcción, el IGV que sea gravado no podrá ser inferior a 9 UIT para el caso de las subpartidas arancelarias (importaciones), comprobantes (bienes de capital), contratos de construcción (servicios).

De lo contrario, será improcedente y entrará en causales de resolución de contratos de inversión con perjuicios de sanciones dispuestas por el código tributario.

Figura 1

Dimensiones de la recuperación anticipada de IGV



Nota. Adaptado de SUNAT (2023)

Definición y operacionalización de variables.

Tabla 2

Cuadro de operacionalización de variables

Variables de estudio	Definición conceptual	Dimensión	Instrumentos
Efectos de la implementación del RERA	Los efectos se evidencian cuando se realiza el tratamiento contable, tributario y financiero, promoviendo liquidez, crédito fiscal y aumento de rentabilidad	Tratamiento contable Tratamiento tributario Tratamiento financiero	Revisión documental
Régimen especial de recuperación anticipada de IGV (RERA)	En esencia, se trata de un régimen tributario diseñado para que el Estado pueda devolver IGV a los contribuyentes cuyos ingresos sean netos de hasta 300 UIT (SUNAT, 2020)	Gestión compañía-legal y trámites Gestión contable y fiscal	Revisión documental

.

Capítulo 3: Metodología Desarrollada

La investigación tuvo un enfoque cuantitativo, debido a que se encargó de medir indicadores que fueron comparables numéricamente frente a cambios. Tal es el caso de esta investigación, ya que se evidenció el cambio que tuvo el RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero en una entidad privada. A su vez, el tipo de investigación fue básico, al considerarse un estudio que va a permitir ampliar el conocimiento científico sobre un RERA aplicado en Perú, durante Covid-19 y que tiene vigencia para incentivar la inversión en bienes de capital a la actualidad (Cabezas et al., 2018).

De acuerdo con Hernández y Mendoza (2018), su diseño de investigación fue pre-experimental, debido que existieron una intervención a los documentos de la empresa para poder evidenciar el cambio que generó el RERA en las operaciones contables, tributarias y financieras. Así el estudio es pre-experimental por su característica de intervención en un grupo y en ellos, evidenciar cambios consecuentes ante la intervención. Mientras, que su nivel fue descriptivo y fue medido en un determinado momento, lo que significa que se observó la manifestación y evidenció descriptivamente el resultado positivo o negativo de la RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero.

En cuanto a la población, es un conjunto del universo que presenta características que reconocen los grupos a los que forman, incluyéndose y diferenciándose (Hernández y Mendoza, 2018). Siguiendo tal concepto, se identifica que la población para esta investigación corresponde a los estados financieros del sector inmobiliario en el Perú en el 2021.

Asimismo, la muestra se define como un conjunto del universo que presenta características que reconocen los grupos a los que forman, incluyéndose y diferenciándose (Hernández y Mendoza, 2018). Siguiendo tal concepto, se identifica que la población para esta investigación corresponde a los estados financieros del sector inmobiliario en el Perú en el 2021.

También, se selecciona una muestra, definida como un subgrupo que presenta similares características que pueden ser representativas y ponderadas a una población (Hernández y Mendoza, 2018). Por lo tanto, la muestra para la investigación será el flujo de caja, estado de situación financiera, estado de resultados y balance general.

Ante ello, se siguió un tipo de muestreo no probabilístico intencional, ya que será necesario ciertos documentos específicos y en un determinado año para poder cumplir con

el desarrollo de los objetivos específicos, es decir, se seguirá el criterio del investigador para seleccionar la muestra (Hernández y Mendoza, 2018).

Se utilizó la revisión bibliográfica o de información. Se define como un medio de obtención de información secundaria generado por la búsqueda fehaciente de documentos detallados en la muestra, para su posterior intervención y/o análisis (Cabezas et al., 2018). El instrumento aplicable es la ficha de información, es una herramienta que simplificará la búsqueda de documentos y especificará los datos que serán necesarios en el estudio. Tal es el caso, que se anexarán fichas para flujo de caja, estado de situación financiera, estado de resultados, balance general y las fichas RERA IGV. Se tomará en cuenta la presencia del investigador, que será el redactor y ejecutor del proyecto; del asesor, que es la guía del proceso para el desarrollo del investigador y los colaboradores, como la empresa inmobiliaria que brindará la información necesaria para el desarrollo del estudio. A su vez, serán necesarias las fichas de información, siendo los materiales que van a permitir sintetizar la información acorde a los objetivos planteados

Finalmente, se llevó a cabo primero, el acceso para obtener la información; lo cual sucedió mediante la emisión de una solicitud de autorización que se presentó en una empresa inmobiliaria para que sea factible obtener los datos. Segundo, una vez se dé la autorización, se programó fecha y hora para poder ir y recabar la información del área de contabilidad. La información fue bruta por lo que se recabó sus propias fichas de estados financieros y posteriormente, se adaptó al estudio para analizar los datos (detallados en los anexos).

Por otro lado, se realizó el análisis de datos en Excel, para ello se tuvo las fichas de información de acuerdo a lo establecido en la muestra. En ellos se ejemplificó la devolución anticipada del RERA, calculada ex – ante por el IGV de la empresa.

$$\text{Impuesto bruto} = \text{Base imponible} * \text{Tasa de impuesto}$$

$$\text{Impuesto a pagar} = \text{Impuesto} - \text{Crédito fiscal}$$

Dónde: La tasa del impuesto es el 18% según la ley del IGV.

Teniendo en cuenta el valor de IGV a devolver, se pudo realizar el nuevo tratamiento contable, tributario y financiero. A partir de ello se realiza la comparación del tratamiento tradicional mediante los resultados de los estados financieros versus los nuevos tratamientos con aplicación del RERA

Capítulo 4: Resultados y discusión

Partiendo del objetivo general que se buscó establecer los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

Se desarrolló el primer objetivo específico sobre identificar los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

El ingreso al RERA ha generado nuevos replanteamientos sobre el tratamiento contable. Ello fue promovido para un proyecto de construcción de viviendas sociales bajo la modalidad de Techo Propio, ubicado en el departamento de Lambayeque. Siguiendo el proceso de Proinversión se ha seleccionado series de bienes, contratos de construcción y lista de servicios para poder acogerse a este beneficio. A partir de ello el MEF válido y confirmó para acogerse al RERA 01 bien, 13 servicios y 08 contratos de construcción, haciendo una inversión de US$ 68 012 207.00 millones de dólares (sin IGV), ello establecido en 8 etapas durante 5 años 1 mes y 28 días (2022-2027). Sin embargo, para efectos de la investigación se analizaron los primeros 6 meses y 28 días desde la aprobación de acogimiento al RERA en el 2022, lo que comprende la primera etapa (desde el 2 de junio 2022 – 31 de diciembre 2022.

Tabla 3

Lista de bienes que se acoge al RERA

Ítem	Cod.	Subpartida Arancelaria	Descripción Completa	Descripción Comercial	Uso en el Proyecto
	920	**EQUIPO RODANTE DE TRANSPORTE**			
B1	920	8704211010	Camionetas PICK-UP ensambladas, con motor de émbolo (pistón) de encendido por compresión (diesel o semi-diesel), de peso total con carga máxima inferior o igual A 4,537 T	Camioneta Pickup 4 x 4	Movilidad de funcionarios, Traslado de operarios, herramientas y máquinas.

La inversión del equipo rodante, es requerida en la etapa 2 y etapa 3, y satisface todos los bienes requeridos y aceptados para el RERA.

Tabla 4

Lista de contratos de construcción que se acoge al RERA

N°	CIIU	Descripción	Uso en el Proyecto (2)
	4100 Construcción de edificios		
C1	Contrato a suma alzada para la construcción de viviendas		Trabajos de obra civil, cimentación y estructuras. Comprende la construcción de viviendas. Este servicio se usará para construir las viviendas de nuestro proyecto.
C2	Contrato de construcción de casetas de ventas para el proyecto		Nuestro proyecto necesita contar con un punto de ventas donde se dará información al público en general sobre los beneficios de nuestro proyecto.
	4210 Construcción de carreteras y vías de ferrocarril		
C3	Construcción de pistas y veredas		Nuestro proyecto y en general todos los proyectos de habilitación Urbana requiere de pistas y veredas para urbanizar el terreno.
	4220 Construcción de proyectos de servicio público		
C4	Contrato de perforación de pozos		Se extraerá agua del acuífero debido a que no hay conexión directa a la red de agua potable.
C5	Contrato de construcción de planta de tratamiento de aguas residuales		Trataremos a las aguas residuales y así poder vertirlas en los canales cumpliendo las normas de no contaminación ambiental.
C6	Contrato de construcción de instalaciones de agua, desagüe y alcantarillado		Nuestro proyecto y en general todos los proyectos de habilitación urbana requiere de alcantarillado y agua para que la población pueda gozar de estos servicios básicos.
	4290 Construcción de otras obras de ingeniería civil		
C7	Contrato de construcción de tanque elevado para agua potable		Almacenaremos el agua que se extrae de los pozos. Allí se potabiliza y se vierte a la red del proyecto.
	4321 Instalaciones eléctricas		
C8	Contrato de instalación de energía eléctrica		Las instalaciones eléctricas se usarán para dar mejor calidad de vida a nuestros clientes.

Los contratos de construcción están divididos según la clasificación CIIU y para la inversión, serán necesarios contratos para la construcción de edificios (2 tipos de contrato), construcción de carreteras y vías de ferrocarril (1 tipo de contrato), construcción de proyectos de servicio público (3 tipos de contrato), construcción de otras obras de ingeniería civil (1 tipo de contrato) e instalaciones eléctricas (1 tipo de contrato).

Tabla 5

Lista de servicios que se acoge al RERA

N°	CIIU	Descripción	Uso en el Proyecto (2)
	6512	**Seguros generales**	
S1	Servicios de seguros CAR (Contractors All Risk)		La póliza de Seguro CAR (Contractors All Risk) es un seguro contra los daños materiales y responsabilidad civil en el lugar de trabajo. Protege a la obra durante todo el proceso de la construcción e indemnizará al asegurado por las pérdidas y perjuicios que se dieran durante la construcción.
	6910	**Actividades jurídicas**	
S2	Servicios de asesoría legal		Los servicios legales consisten en el pago por los servicios de análisis, emisión de informes, absolución de consultas y asesoría legal en general en el marco de las actividades ligadas a los aspectos normativos para la consecución del Proyecto, tanto en la etapa de pre-construcción como en la de construcción. Incluye la asesoría en el apoyo de obtención de permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro título habitante para el desarrollo del Proyecto. Incluye la asesoría legal para el debido acogimiento al régimen de recuperación anticipada del IGV y su ejercicio ante las autoridades competentes.
S3	Servicios notariales y registrales		Incluye todos los servicios notariales, registrales y administrativos necesarios para la implementación del proyecto y gastos conexos para su tramitación, tales como: copias, ploteos, legalización, servicios notariales, entre otros similares, así como el pago por cualquier tipo de asesoría necesaria para la certificación del proyecto.
	6920	**Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; consultoría fiscal**	
S4	Servicios contables		Este servicio se encargará de registrar las operaciones económicas de la empresa con la finalidad de obtener los estados financieros que nos permitirán tomar mejores decisiones.
	7020	**Actividades de consultoría de gestión**	
S5	Servicios de administración y gestión del Proyecto		La administración será usada para planificar, organizar, ejecutar y controlar los recursos y así darle más eficiencia para optimizar los objetivos de nuestro proyecto (Asesores comerciales y administrativos).
	7110	**Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica**	
S6	Servicios de gestión para la obtención del certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA)		Este servicio sirve para descartar que en el Polígono a desarrollar el proyecto inmobiliario no exista Restos Arqueológicos. Es emitido por el Ministerio de Cultura
S7	Servicio de estudio de redes de electricidad, agua y drenaje		Este servicio sirve para elaborar el Expediente Técnico de Agua, alcantarillado y electricidad que todo proyecto requiere para su desarrollo. Es aprobado por las Autoridades competentes de Agua (EPSEL) y Electricidad (Electronorte)
S8	Servicios de estudios hidrogeológicos		Este servicio sirve para determinar los sondajes electromagnéticos y determinar los posibles puntos de captación del recurso hídrico antes de iniciar la perforación de pozos.

S9	Servicios de topografía	El servicio de Topografía estudia el conjunto de principios y procedimientos para la representación gráfica de la superficie con sus detalles y relieves, apoyado en otras ciencias como la Geometría y Trigonometría
S10	Servicios de asesoría técnica en planificación urbana	Este servicio de planificación urbana o planeamiento urbanístico es el proceso de desarrollo y diseño de áreas urbanas. Lo que normalmente conocemos como Plan de Desarrollo Urbano PDU de las Municipalidades del País
S11	Servicios de estudios de suelos	Este servicio sirve para conocer las características físicas y geológicas del suelo. Se puede ver la secuencia litológica, las diferentes capas y su espesor, así como la profundidad del nivel del agua subterránea y hasta la capacidad de resistencia de un suelo.
	7310 Publicidad	
S12	Servicios de publicidad	Se hará diversas publicaciones para dar a conocer a nuestro público objetivo sobre nuestro proyecto, el mismo que se realizará con múltiples beneficios para todo aquel que quiera adquirir una casa.
	7490 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	
S13	Servicios de impacto ambiental	Estos estudios preliminares descritos sirven para evaluar de una manera integral y técnica el proyecto a desarrollar.

Los servicios están divididos según la clasificación CIIU y para la inversión, serán necesarios contar con servicios generales (1 tipo de servicio), actividades jurídicas (2 tipos de servicios), actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría, consultoría fiscal (1 tipo de servicio), actividades de consultoría de gestión (1 tipo de servicio), actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica (6 tipos de servicios), publicidad (1 tipo de servicio) y servicios de impacto ambiental (1 tipo de servicio).

De igual manera en la Tabla 6 se especifica los costos de los contratos, bienes y servicios que se requerirán en las 8 etapas siendo la de mayor inversión en la Etapa 2 y 3, cuya inversión asciende a US$12,488,777.0 y US$13,046,612.0 dólares, respectivamente. Mientras que los servicios que se requerirán en todas las etapas son: Contratos a suma alzada para la construcción de viviendas, construcción de planta de tratamiento de agua residuales, construcción de instalación de agua, desagüe y alcantarillado e instalación de energía eléctrica. De igual forma los servicios que se requerirán en todas las etapas son: Servicios de seguros CAR, servicios de asesoría legal, servicios contables, servicios de administración y gestión de proyecto y, servicio de publicidad. Por otro lado, hay contratos y servicios que solo son requeridos una vez (la primera etapa), en específico para el contrato de construcción de casetas de ventas, de pistas y veredas, servicios notariales y registrales, servicios de gestión para el CIRA, servicios de estudios de redes de electricidad, agua y drenaje, hidrogeológico, topográfico, suelos, impacto ambiental y de planificación urbana.

Tabla 6

Costos proyectados en US$ de los bienes, servicios y construcciones seleccionados al RERA 2007 – 2027 (sin incluir IGV)

DESCRIPCIÓN	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6	Etapa 7	Etapa 8	TOTAL
Contrato a suma alzada para la construcción de viviendas	5,503,020.0	7,020,505.0	7,265,777.0	6,237,486.0	3,269,499.0	5,523,607.0	2,860,528.0	4,396,446.0	42,076,868.0
Contrato de construcción de casetas de ventas para el proyecto	176,120.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	176,120.0
Construccion de Pistas y Veredas	15,757.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	15,757.0
Contrato de perforación de pozos	150,000.0	191,363.7	198,049.5			150,561.2		119,837.5	809,811.9
Contrato de construcción de planta de tratamiento de aguas residuales	450,000.0	574,091.0	594,148.5	671,727.4	402,399.2	451,683.6	352,064.0	359,512.4	3,855,626.1
Contrato de construcción de instalaciones de agua, desagüe y alcantarillado	532,350.0	679,149.7	702,877.7	1,247,493.7	603,598.8	534,341.7	528,096.0	425,303.2	5,253,210.7
Contrato de construcción de tanque elevado para agua potable	560,882.0	715,549.6	740,549.3			562,980.5		448,097.9	3,028,059.3
Contrato de instalación de energía eléctrica	1,269,923.0	1,620,111.0	1,676,714.0	1,439,417.0	754,501.0	1,274,680.0	660,125.0	1,014,567.0	9,710,038.0
Monto de inversión total en contratos	**8,658,052.0**	**10,800,770.0**	**11,178,116.0**	**9,596,124.0**	**5,029,998.0**	**8,497,854.0**	**4,400,813.0**	**6,763,764.0**	**64,925,491.0**
Servicios de seguros CAR (Contractors All Risk)	43,495.0	205,968.0	25,813.0	22,159.0	11,615.0	19,623.0	10,162.0	15,619.0	354,454.0
Servicios de asesoría legal	398,189.0	10,950.0	11,315.0	9,490.0	6,935.0	8,030.0	6,935.0	6,935.0	458,779.0
Servicios notariales y registrales	27,500.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	27,500.0
Servicios Contables	16,266.0	10,400.0	10,400.0	5,600.0	2,400.0	7,200.0	4,000.0	4,000.0	60,266.0
Servicios de administración y gestión del Proyecto	15,408.0	985,549.0	1,325,289.0	1,143,953.0	843,864.0	991,392.0	864,359.0	873,399.0	7,043,213.0
Servicios de gestión para la obtención del certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA)	6,061.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6,061.0
Servicio de estudio de redes de electricidad, agua y drenaje	81,818.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	81,818.0
Servicios de estudios hidrogeológicos	8,788.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8,788.0
Servicios de topografía	12,984.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12,984.0
Servicios de asesoría técnica en planificación urbana	26,869.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26,869.0
Servicios de estudios de suelos	19,758.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	19,758.0
Servicios de publicidad	344,558.0	445,140.0	465,679.0	395,528.0	291,805.0	339,130.0	274,129.0	278,714.0	2,834,683.0
Servicios de impacto ambiental	6,061.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6,061.0
Monto de inversión total en servicios	**1,007,755.0**	**1,658,007.0**	**1,838,496.0**	**1,576,730.0**	**1,156,619.0**	**1,365,375.0**	**1,159,585.0**	**1,178,667.0**	**10,941,234.0**
Camioneta Pick-Up ensambladas, con motor de émbolo (pistón) de encendido por compresión (Diesel o semi-diesel), de peso total con carga máxima inferior o igual a 4,537 T	0.0	30,000.0	30,000.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	60,000.0
Monto de inversión total en bienes	**0.0**	**30,000.0**	**30,000.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**60,000.0**
TOTAL ETAPAS	**9,665,807.0**	**12,488,777.0**	**13,046,612.0**	**11,172,854.0**	**6,186,617.0**	**9,863,229.0**	**5,560,398.0**	**7,942,431.0**	**75,926,725.0**

Según la Figura 6, para las 8 etapas, el monto total de ejecución para los contratos es de US$64,925,491.00 millones de dólares, para servicios se requiere US$10,941,234.00 millones de dólares, mientras que para los bienes corresponde US$60,000.00 dólares. De ello los contratos de suma alzada para la construcción de viviendas es el más oneroso, a un costo de US$42,076,868 millones de dólares; para servicios es el servicio de administración y gestión de Proyecto con un monto de US$7,043,213.00 dólares.

Referente a la Etapa 1, se tenía proyectado una inversión de US$ 3,372,601 dólares. Repartidas en gastos mensuales de US$481,375 dólares para contratos y de US$54,702 dólares para servicios.

Tabla 7

Cronograma proyectado de ejecución de inversiones para la etapa 1, periodo junio – diciembre 2022

DESCRIPCION		COSTOS TOTALES USD	2022						
			06	07	08	09	10	11	12
Etapa 1: 01/11/2017 - 30/12/2022	**06 – 12**								
Contrato a suma alzada para la construcción de viviendas	1,943,298	**5,503,020**	312,894	312,894	312,894	312,894	312,894	189,414	189,414
Contrato de construcción de casetas de ventas para el proyecto	-	**176,120**							
Construcción de Pistas y Veredas	-	**15,757**							
Contrato de perforación de pozos	52,970	**150,000**	8,529	8,529	8,529	8,529	8,529	5,163	5,163
Contrato de construcción de planta de tratamiento de aguas residuales	158,910	**450,000**	25,586	25,586	25,586	25,586	25,586	15,489	15,489
Contrato de construcción de instalaciones de agua, desagüe y alcantarillado	187,991	**532,350**	30,269	30,269	30,269	30,269	30,269	18,323	18,323
Contrato de construcción de tanque elevado para agua potable	198,066	**560,882**	31,891	31,891	31,891	31,891	31,891	19,306	19,306
Contrato de instalación de energía eléctrica	448,452	**1,269,923**	72,206	72,206	72,206	72,206	72,206	43,711	43,711
Monto de inversión total en contratos	**2,989,687**	**8,658,052**	**481,375**	**481,375**	**481,375**	**481,375**	**481,375**	**291,406**	**291,406**
Servicios de seguros CAR (Contractors All Risk)	-	**43,495**							
Servicios de asesoría legal	253,393	**398,189**	36,199	36,199	36,199	36,199	36,199	36,199	36,199
Servicios notariales y registrales	17,500	**27,500**	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Servicios Contables	5,600	**16,266**	800	800	800	800	800	800	800
Servicios de administración y gestión del Proyecto	2,555	**15,408**	365	365	365	365	365	365	365
Servicios de gestión para la obtención del certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA)	-	**6,061**							
Servicio de estudio de redes de electricidad, agua y drenaje	-	**81,818**							
Servicios de estudios hidrogeológicos	-	**8,788**							
Servicios de topografía	-	**12,984**							
Servicios de asesoría técnica en planificación urbana	-	**26,869**							
Servicios de estudios de suelos	-	**19,758**							
Servicios de publicidad	103,866	**344,558**	14,838	14,838	14,838	14,838	14,838	14,838	14,838
Servicios de impacto ambiental	-	**6,061**							
Monto de inversion total en servicios	**382,914**	**1,007,755**	**54,702**	**54,702**	**54,702**	**54,702**	**54,702**	**54,702**	**54,702**
TOTAL ETAPA 1	**3,372,601**	**9,665,807**	**536,077**	**536,077**	**536,077**	**536,077**	**536,077**	**346,108**	**346,108**

Tabla 8

Flujo de caja de egresos – compra de bienes y servicios, junio – diciembre 2022

	Con IGV	Sin IGV	IGV-RERA
Junio	S/6,129.64	S/5,194.61	S/935.03
Julio	S/72,974.41	S/61,842.72	S/11,131.69
Agosto	S/2,490.89	S/2,110.92	S/397.58
Setiembre	S/12,534.88	S/10,622.78	S/1,912.10
Octubre	S/5,793.04	S/4,931.90	S/861.17
Noviembre	S/6,203.89	S/5,274.59	S/929.30
Diciembre	S/6,119.12	S/5,220.20	S/888.80
Total	S/112,253.39	S/95,197.72	S/17,055.67

Para el periodo junio – diciembre 2022, en la Tabla 8 se ha evidenciado un gasto total de S/112,253.39 soles. De ello se obtuvo que el IGV generado y que será aplicable para RERA-IGV es de S/17,055.67 soles. Según lo estipulado en la aprobación de Proinversión, implica que el monto generado debe ser devuelto en enero del 2023, siempre y cuando se sustente con información detallada de los comprobantes. Una vez autorizada la devolución del IGV entra en la contabilidad a través de nota de crédito negociable, con ello se analiza el tratamiento contable.

También, se desarrolló el objetivo específico dos sobre identificar los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

Tabla 9

Modificaciones en las cuentas por cobrar por la implementación del RERA

Otras cuentas por cobrar		CON RERA	SIN RERA
Cuenta	Descripción de la cuenta	Saldo Soles	Saldo Soles
162101	RECLAMACIONES A TERCEROS - XXXXXXXX	S/ 0.00	S/ 0.00
162102	RECLAMACIONES A TERCEROS - XXXXXXXX	S/ 209,876.31	S/ 209,876.31
162103	DEPOSITOS EN GARANTIA	S/ 0.00	S/ 0.00
162104	NOTA DE CRÉDITO NEGOCIABLE	S/ 17,055.67	S/ 0.00
	TOTAL	S/ 226,931.98	S/ 209,876.31

Los resultados de la Tabla 9 se evidencia que existe un aumento de las cuentas por cobrar por la nota de crédito negociable y asciende a S/226,931.98 soles. Mientras de no existir el RERA las cuentas por cobrar se mantendrían en S/209,876.31 soles

Tabla 10

Modificaciones del balance general por la implementación del RERA

	CON RERA S/	**SIN RERA** S/		**CON RERA** S/	**SIN RERA** S/
ACTIVOS			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	S/ 18,825.66	S/ 18,825.66	Tributos por Pagar	S/ 4,687.44	S/ 4,687.44
Otras Cuentas por Cobrar	S/ 226,931.98	S/ 209,876.31	Remuneraciones por Pagar	S/ 41,390.76	S/ 41,390.76
Cuentas por Cobrar Diversas Terceros	S/ 340,865.02	S/ 340,865.02	Cuentas por Pagar Comerciales	S/ 6,084,347.37	S/ 6,067,291.70
Cuentas por cobrar CNB	S/ 4,473,207.73	S/ 4,473,207.73	TOTAL PASIVO CORRIENTE	S/ 6,130,425.57	S/ 6,113,369.90
Otras Cuentas del Activo Corriente	S/ 62,636.29	S/ 62,636.29			
Terrenos	S/ 74,412.00	S/ 74,412.00	PATRIMONIO		
Proyectos	S/ 514,040.85	S/ 514,040.85			
Licencias y Tramites	S/ 319,865.39	S/ 319,865.39	Capital	S/ 5,118,964.57	S/ 5,118,964.57
Costos de Personal	S/ 1,326,531.84	S/ 1,326,531.84	Resultados Acumulados	-S/ 2,250,665.66	-S/ 2,250,665.66
Gastos de Ventas	S/ 149,703.18	S/ 149,703.18	Resultado del Ejercicio	-S/ 1,447,262.54	-S/ 1,447,262.54
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**S/ 7,507,019.94**	**S/ 7,489,964.27**	TOTAL PATRIMONIO	S/ 1,421,036.37	S/ 1,421,036.37
ACTIVO NO CORRIENTE					
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	S/ 57,016.37	S/ 57,016.37			
Depreciación, Amortización Acumulados	-S/ 12,574.37	-S/ 12,574.37			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**S/ 44,442.00**	**S/ 44,442.00**			
TOTAL ACTIVOS	S/ 7,551,461.94	S/ 7,534,406.27	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	S/ 7,551,461.94	S/ 7,534,406.27

En el análisis del balance general se evidencia que añadir la recuperación anticipada del IGV genera modificaciones en las cuentas por cobrar, lo que modifica el activo

corriente, haciendo que sea de S/7,507,019.94 soles y a la par el activo total, a S/7,551.461.94. De igual forma, cómo tal ingreso debe reinvertirse, lo que genera un pasivo que hace que las cuentas por pagar comerciales crezcan de S/6,113,369.90 soles a S/6,130,425.57 soles con la implementación del RERA.

Tabla 11

Modificaciones del estado de resultados con la implementación del RERA

	CON RERA	**SIN RERA**
	S/	S/
Ventas	S/ 2,863.14	S/ 2,863.14
Descuentos, rebajas y bonificaciones concedidos	S/ 0.00	S/ 0.00
Ventas netas	S/ 2,863.14	S/ 2,863.14
COSTO DE VENTAS:	S/ 2,863.14	S/ 0.00
Costo de Ventas	-S/ 17,055.67	S/ 0.00
Total costo de ventas	-S/ 17,055.67	S/ 0.00
UTILIDAD BRUTA	-S/ 14,192.53	S/ 2,863.14
Gastos Operativos	S/ 0.00	S/ 0.00
Gastos Administrativos	-S/ 721,562.51	-S/ 721,562.51
Gastos de Ventas	S/ 0.00	S/ 0.00
Gastos Financieros	-S/ 7,495.37	-S/ 7,495.37
UTILIDAD DE OPERACIÓN (EBIT)	-S/ 735,755.04	-S/ 726,194.74
Ingresos financieros	S/ 793.97	S/ 793.97
Otros ingresos	S/ 0.00	S/ 0.00
Otros Egresos	S/ 0.00	S/ 0.00
Diferencia de Cambio	-S/ 1,123.03	-S/ 1,123.03
Resultado por Exposición a Inflación	S/ 0.00	S/ 0.00
RESULTADO ANTES DE IMPTO RENTA	-S/ 737,672.04	-S/ 726,523.80
Impuesto a la renta	S/ 0.00	S/ 0.00
I.R DIFERIDO	-S/ 731,798.21	-S/ 720,738.74
RESULTADO DEL EJERCICIO	-S/ 1,469,470.25	-S/ 1,447,262.54

De acuerdo a la Tabla 11 se evidencia que el IGV devuelto, puede incentivarse en bienes y servicios que permitan aumentar el costo de ventas o algún gasto operativo,

administrativo, o de ventas. En este caso, suponemos que el IGV recuperado aumentará el costo de ventas en su totalidad, lo que genera que se reduzca la Utilidad Bruta, haciendo que se obtenga pérdidas en la entidad, demostrando que el RERA reduce la utilidad bruta, por ende, genera cambios en la utilidad de operación, el resultado antes de impuesto a la renta y la utilidad bruta. Según lo encontrado la utilidad para el año 2023 es negativa, y con el IGV RERA es aún mayor obteniendo un valor de S/1,469,470.25 soles a comparación de S/1,447,262.54 soles sin RERA. Si bien el RERA tiene aspectos positivos al devolver dinero para reinvertir, también aumenta los costos si esa reinversión no aumenta las ventas en mayor proporción, aunque debido a que son inversiones a largo plazo, se espera que todavía no tenga la utilidad esperada.

A partir de ello es que se identifican los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022.

Tabla 12

Modificaciones en los ratios financieros con la implementación del RERA

Ratios financieros	Con RERA	Sin RERA
	%	%
ROA	-19.503%	-19.165%
ROA operativo	-9.765%	-9.617%
ROE	-28.706%	-28.273%
Eficiencia del negocio	0.038%	0.03792%
Índice de liquidez	122.518%	122.455%
Prueba ácida	0.3071%	0.3079%
Apalancamiento total	-0.388%	-0.394%

Según los ratios financieros analizados en la Tabla 12 se evidencia que el ROA encontrado sufre una ligera variación de -19.165% a -19.503%, el aspecto encontrado en este año es que se están ejecutando los proyectos, por lo que no se evidencian ventas que hagan que la utilidad sea positiva, es por ello que se obtiene ROA negativo, lo mismo con el ROA operativo y el ROE, sin embargo, a pesar de ello hay cambios en estos indicadores y con RERA se vuelven más negativos, por el mismo hecho que no se generan altas ventas lo que hace que sean más costos y sean más negativos cambien los ratios.

Por otro lado, se evidencia que con RERA se hace más eficiente el negocio, pasando de 0.037% a 0.038%, siendo un aspecto crucial para mejorar la gestión por el aumento de la liquidez anticipada de IGV devuelto. A su vez se evidencia un aumento en la liquidez que es de 122.518% mayor a 122.455%, también, se evidencia que sus activos corrientes son mayores a sus pasivos corrientes, lo que puede afrontar las deudas a corto plazo. Mientras que si se analiza la prueba ácida, se evidencia que a la fecha con el efectivo puede afrontar el 0.3079% de los pasivos a corto plazo, a su vez como aumenta el pasivo por la reinversión en bienes y servicios, se evidencia que con RERA se reduce la prueba ácida a un valor de 0.071%, ahora tiene menos fondos para afrontar los pasivos corrientes. Por último, se observa que la empresa tiene un apalancamiento negativo de 0.394%, es decir, demuestra que no tiene un apalancamiento óptimo y que se reduce aún más con el RERA llegando a -0.388%.

Con ello se resolvió el objetivo general de establecer los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable, tributario y financiero en una empresa del sector inmobiliario en el 2022. Lo que demuestra que, si bien el RERA tiene contribuciones importantes en la liquidez y mejora la eficiencia del negocio, también tiene repercusiones en los rendimientos económico y financieros si esas inversiones no se transforman en aumentos de ventas. Aunque, cabe precisar que el RERA en un medio para dar liquidez en periodos de inversiones por lo que se espera que los indicadores sean negativos en los indicadores, a pesar de ello si se demuestra cambios a nivel tributario, contable y financiero.

4.1. Discusión de resultados

En esta sección se comparan los hallazgos con similitudes en otros trabajos previos, buscando comprender semejanzas o diferencias. De acuerdo a lo establecido, se plantea como objetivo general establecer los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario, contable y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022. Partiendo de ello, se procede a la resolución de lo establecido a través del primer objetivo específico, en el cual se identificó los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario en una empresa del sector inmobiliario, 2022. Frente a esto, se demostró que la RERA durante el periodo analizado (junio – diciembre del 2022) se realizó con una inversión óptima en bienes, contratos y servicios con un monto aproximado de S/112,245.87 soles. De este total, el IGV que se aplica para el RERA ascendió a S/17,055.67 soles, el cual se espera que se retorne a principios de 2023, según lo establecido por la aprobación de Proinversión. En términos generales, se demuestra un efecto positivo, ya que la implementación del RERA permite a que la empresa pueda recuperar anticipadamente el IGV, contribuyendo a optimizar la liquidez durante el proceso de ejecución de cada proyecto autorizado.

A la luz de lo encontrado, destaca Fiestas (2020) quien en su estudio destaca que la recuperación anticipada del IGV es una medida necesaria para mejorar la disponibilidad de la liquidez. Por tanto, la necesidad de instar en las estrategias que puedan fortalecer la implementación del RERA son cruciales, ya que ello, permite de forma anual la solicitud de devolución del IGV, lo que resulta fundamental para el flujo de caja y la financiación de proyectos. Por lo tanto, es imprescindible apoyar estrategias que optimicen la implementación del RERA, asegurando que las empresas puedan aprovechar al máximo los beneficios de esta herramienta, al tiempo que minimizan los posibles impactos negativos. Por su parte, Cueva (2022) encontró que, según el sector, la recuperación anticipada del IGV no tiene un efecto tributario, no obstante, este hallazgo es contradictorio ya que se expone que lo encontrado se debe a un manejo inadecuado por parte del área especialista. En este sentido, al proyectar un control fiscal adecuado y una correcta gestión del RERA, se puede evidenciar que, en realidad, la implementación de esta medida sí tiene un efecto positivo, no solo en la liquidez de la empresa, sino también en su eficiencia fiscal y operativa. Por lo tanto, el éxito del RERA depende en gran medida de una adecuada planificación y ejecución, lo que a largo plazo permitirá beneficios tributarios y financieros.

A su vez, Baygorrea y Flores (2021) menciona que la devolución del IGV permite cumplir positivamente con las obligaciones, dentro de ello, se evidencia el cumplimiento tributario correcto. Por tanto, se encontraron similitudes en contraste con los resultados y los estudios, por lo que, se puede mencionar que las empresas del sector inmobiliario deben reforzar sus capacidades internas en el manejo de este régimen y que a la par desarrollen políticas que optimicen su aprovechamiento, reduciendo riesgos e impactos negativos en los indicadores económicos y financieros. Es por ello que, la correcta ejecución del RERA puede asumir un papel importante para el éxito y sostenibilidad financiera de las empresas en el sector inmobiliario.

Respecto al objetivo específico 2, se identificó los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento contable en una empresa del sector inmobiliario, 2022. Según lo encontrado, el RERA tiene efectos positivos en la parte contable de la empresa ya que frente a la recuperación de forma anticipada del IGV se logra obtener un aumento de las cuentas por cobrar, las cuales pasan de S/209,876.31 soles a S/226,931.98 soles. No obstante, el incremento de las cuentas por pagar comerciales, crecen de S/6,113,369.90 soles a S/6,130,425.57 soles como resultado de la reinversión del IGV. Asimismo, en el estado de resultado el IGV se utiliza para aumentar el costo de ventas, reduciendo de esta forma la utilidad bruta, y generando pérdidas. Esta situación implica pérdidas netas, que pasan de S/1,447,262.54 soles a S/1,469,470.25 soles, por lo que, se puede decir que el RERA mejora la liquidez de la empresa, pero también aumenta los costos sin un incremento proporcional en las ventas de forma negativa para la rentabilidad a corto plazo.

De acuerdo a lo encontrado, Palacios (2019) menciona que la devolución anticipada del IGV beneficia significativamente al aumento de la liquidez, de modo que se pueda cumplir con las obligaciones pertinentes. Este efecto positivo sobre la liquidez es claro, ya que proporciona a las empresas recursos inmediatos para financiar operaciones y proyectos. Sin embargo, a nivel contable, las evidencias sobre los efectos son limitados, y en cuanto a la rentabilidad, se demuestra que los beneficios obtenidos de la liquidez pueden verse opacado por un incremento de los costos operativos si las inversiones realizadas no generan un retorno proporcional de las ventas. Ante esta situación, Cueva (2022) expone que el manejo y el proceso para la recuperación del IGV depende sustancialmente del área de contaduría, mediante el cual se administra el grado de liquidez obtenida y el incremento de los costos operativos. Frente a ello, se demuestra que, si bien la integración del RERA

brinda resultados positivos, pero también, puede tener efectos negativos si no se gestiona adecuadamente. Por tanto, y corroborando lo encontrado, se puede mencionar que el incremento de los costos operativos derivados de la reinversión de IGV, sin un aumento gradual de las ventas, puede reducir definitivamente la rentabilidad.

Según lo encontrado, pese a los beneficios de liquidez, sí las inversiones no generan un retorno proporcional en las ventas, el RERA logra incrementar sustancialmente los costos operativos y afecta significativamente la rentabilidad a corto plazo. Es así que, el éxito depende de una adecuada gestión contable y estratégica, que maximice los beneficios fiscales y financieros, al tiempo que se controlan los costos para evitar que los efectos negativos sobre la rentabilidad superen las ventajas alcanzadas.

Finalmente, en respuesta al objetivo específico 3, se identificaron los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022. Según lo encontrado, el ROA pasa de -19.165% a -19.503% demostrando costos sin incremento gradual en las ventas. De manera similar, el ROE y el ROA operativo asumen valores negativos, sin embargo, el RERA mejora la eficiencia operativa, con un incremento de la eficiencia de 0.037% a 0.038% como consecuencia de una mayor liquidez por el IGV recuperado. Asimismo, la liquidez evidencia mejoras ligeras, ascendiendo de 122.518% a 122.455%, interpretado como una mayor capacidad para lograr afrontar las deudas a corto plazo, pero a su vez, la prueba ácida disminuye drásticamente de 0.3079% a 0.071%, debido a la reinversión del IGV, la cual reduce la capacidad para cubrir los pasivos corrientes. Finalmente, el apalancamiento es negativo alcanzando una reducción de -0.394% a -0.388%, lo que sugiere que la empresa no posee un adecuado apalancamiento. Este escenario expone que el RERA mejora significativamente la liquidez y la eficiencia, pero afecta negativamente la rentabilidad y la capacidad de enfrentar deudas a corto plazo.

Según lo encontrado, destaca Fiestas (2020) quien en su estudio encontró que el proceso de devolución de IGV no siempre tiene un efecto positivo en lo financiero, ya que, si bien repercute en la liquidez pero también destaca su papel por no permitir cubrir en su totalidad los compromisos inmediatos como resultado de la falta de monitoreo en el procedimiento de devolución del IGV. Por tanto, aunque el RERA mejora la disponibilidad de fondos, la gestión ineficaz de este proceso puede limitar su efectividad. Esto lo corrobora Cueva (2022), ya que, la reinversión del IGV implica la poca capacidad para

cubrir las obligaciones establecidos, es decir, aunque los fondos se incrementan momentáneamente, su reinversión puede limitar los recursos disponibles para otros compromisos, lo que afecta negativamente la rentabilidad. Esto se traduce en un aumento de los costos operativos, los cuales no siempre se compensan con un incremento proporcional de las ventas, lo que genera una presión sobre los márgenes de beneficio.

Por lo tanto, para maximizar los beneficios del RERA, es necesario que la empresa cuente con una estrategia de gestión eficiente, que optimice la reinversión del IGV y minimice los impactos negativos sobre la rentabilidad y la capacidad de pago de las obligaciones a corto plazo. En última instancia, el éxito del RERA depende de una planificación correcta y un control estricto de su implementación.

Con los resultados expuestos, se puede responder ante el objetivo general, que el RERA tiene efectos positivos en la liquidez y la eficiencia operativa, como consecuencia de la recuperación anticipada del IGV, sin embargo, la rentabilidad y los ratios financieros debido a la falta de ventas han teniendo efectos adversos. Por lo que, aunque la RERA ofrece una serie de beneficios en términos de liquidez y financiación de inversiones, sus efectos negativos sobre los factores antes mencionados resaltan su importancia para integrar una estrategia adecuada de reinversión, de modo que, se logre maximizar los beneficios a largo plazo.

Conclusiones

Con los resultados alcanzados, se concluye dando respuesta al objetivo general, que el RERA muestra cambios a nivel tributario, contable y financiero, pues existen efectos positivos a nivel de liquidez y eficiencia operativa, pero a la vez existe un efecto contradictorio a nivel de rentabilidad y ratios financiero, lo cual se explica mejor a continuación:

En cuanto al primer objetivo específico, se concluye que el RERA durante los periodos analizados demuestra una inversión óptima (S/112,253.39), de este total se alcanzó un incremento que se espera recuperar a inicios del 2023. Por lo tanto, la empresa podrá recuperar anticipadamente el IGV, generando un efecto positivo en la liquidez para dar marcha a cada proyecto planificado y cumplir tributariamente según lo establecido.

Respecto al segundo objetivo específico, se concluye que el RERA tiene un efecto mixto en el tratamiento contable, ya que se encontró valores positivos respecto a la recuperación anticipada del IGV, alcanzando un incremento de las cuentas por cobrar de hasta S/226,931.98. Sin embargo, las cuentas por pagar comerciales también aumentaron producto de la reinversión del IGV. Por lo tanto, se demostró que el RERA logra efectos positivos para la liquidez de la empresa, pero a su vez genera efectos negativos para la rentabilidad como consecuencia del incremento de los costos.

Respecto al tercer objetivo específico, se concluye que el RERA tiene un efecto mixto sobre el tratamiento financiero, ya que se demuestra mejoras significativas en la liquidez de hasta 122.455%, no obstante, se evidencia negativamente la capacidad para afrontar las deudas de corto plazo a través de un apalancamiento insuficiente. Por tanto, el RERA mejora proporcionalmente la liquidez de la empresa, pero a su vez limita la capacidad para cumplir con sus obligaciones a terceros.

Recomendaciones

Se recomienda a las empresas tanto del sector estudiado como de sectores afines implementar estrategias que permitan gestionar la reinversión del IGV de forma adecuada, garantizando que los recursos destinados a los proyectos logren un retorno proporcional de las ventas, evitando así que los costos operativos se incrementen sin generar ingresos adicionales.

Se recomienda a las empresas poner énfasis en todas sus áreas, especialmente en el área contable, ya que de ella depende en gran medida la gestión contable. Por ello, es fundamental invertir en la formación continua del equipo a cargo, asegurando que sean capaces de gestionar el proceso de recuperación del IGV eficientemente, de forma que se eviten posibles errores.

Se recomienda que futuras investigaciones estudien el impacto a largo plazo del RERA, con el fin de analizar su efectividad en la sostenibilidad financiera y la rentabilidad de los proyectos, ya sean inmobiliarios o del sector estudiado.

Se recomienda a los futuros profesionales a realizar estudios comparativos del impacto de RERA en diferentes sectores de la economía, que pueden proporcionar una perspectiva más amplia de sus beneficios y desafíos.

Referencias

Alva, K., Irazaba, K., Paredes, P., & Perez, E. (2021). *Tratamiento del Régimen de Recuperación Anticipada del IGV, a propósito del Decreto Legislativo N° 1463* [Tesis de posgrado, ESAN]. https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/2712/2021_MAFDC_19-1_06_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Baygorrea, A., & Flores, F. (2021). *El reintegro del IGV y su impacto tributario y financiero en las empresas del sector retail en la región Loreto, 2019* [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/658362/Baygorrea_GA.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Bravo, P. (2017). *Fundamentos de Derecho Tributario* (5.ª ed.). Crea libros. https://books.google.com.pe/books?id=lsxJDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Cabezas, G., Bastidas, T., Caicedo, D., & Garófalo, D. (2022). La devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y su incidencia en el Presupuesto del Gobierno. *Revista Científica FIPCAEC (Fomento de la investigación y publicación científico-técnica multidisciplinaria). ISSN: 2588-090X. Polo de Capacitación, Investigación y Publicación (POCAIP)*, *7*(2), 177-183.

Carpio, J., & Oscanoa, J. (2017). *Evaluación del impacto financiero y tributario del régimen especial de recuperación anticipada del IGV en las Mype del sector de servicios eléctricos complementarios de la zona sur de Lima Metropolitana* [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/623991/Oscanoa_SJ.pdf?sequence=5

Córdova, A. (2004). El régimen del impuesto general a las ventas a los intangibles en Perú y su implicancia en transacciones internacionales. *Ius et veritas*, *1*(1), 132-141.

Cueva, D. (2022). *Devolución del IGV como beneficio al exportador y su relación con el nivel de liquidez de la Empresa Import Export Doña Techi EIRL, Tacna, periodo 2017-2020* [Tesis de pregrado, Universidad Privada de Tacna]. http://161.132.207.135/bitstream/handle/20.500.12969/2572/Cueva-Calizaya-Dayana.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Dános, J. (2006). *El principio constitucional de no confiscatoriedad de los tributos en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional peruano Temas de Derecho Tributario y de Derecho Público* (Palestra Editores). https://www.mpfn.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/2201_06_principio.pdf

Fiestas, C. (2020). *Análisis de la Devolución del IGV y el Disponible, en las Organizaciones no Gubernamentales Inscritas en APCI, Lince, 2020* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59142/Fiestas_VCM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Florián, M. (2017). Ventajas del Nuevo Régimen Mype Tributario. *Revista Lidera*, *11*(1), 22-28.

Gob.Pe. (2023). *Régimen MYPE Tributario—RMT*. https://www.gob.pe/6990-regimen-mype-tributario-rmt

Gutierrez, G. (2020). *Comentarios a la Constitución Política del Perú, volumen 1*. Editorial Grijley.

Kim, K., & Lim, S. (2018). Analysis of state general sales tax policy: A complementary approach to the effects of causes and the causes of effects. *The Social Science Journal*, *55*(2), 128-138. https://doi.org/10.1016/j.soscij.2017.10.007

Ministerio de Economía y Finanzas. (2021). *Régimen especial de recuperación anticipada del impuesto general a las ventas* [Boletín]. MEF. https://info.proinversion.gob.pe/wp-content/uploads/2021/03/Brochure-RAIGV-2020-Esp.pdf

Ministerio de la Producción. (2012). *MIPYME* [Boletín]. Directora General de Estudios Económicos, Evaluación y Competitividad Territorial. https://www.perucamaras.org.pe/pdf/ei/MIPYME2012.pdf

Monrroy, K. Y. M., Moreno-Leyva, N. R., Santander, K., Salinas, S. E., & Sánchez-Garcés, J. (2023). Proposal of a guide for the interpretation, simplification of the regulatory process and good tax compliance, case of digital taxpayers, influencers. *PLOS ONE*, *18*(6), e0286617. https://doi.org/10.1371/journal.pone.0286617

Nogueira, P. (2020). *GloBE and EU Law: Assessing the Compatibility of the OECD's Pillar II Initiative on a Minimum Effective Tax Rate with EU Law and Implementing It within the Internal Market* (SSRN Scholarly Paper No. 3663946). Social Science Research Network. https://papers.ssrn.com/abstract=3663946

Noticias Gestión. (2018). *¿Cuáles son los regímenes tributarios y en qué se diferencian?* Gestión; NOTICIAS GESTIÓN. https://gestion.pe/tu-dinero/regimenes-tributarios-diferencias-pagar-impuestos-empresas-peru-nnda-nnlt-250529-noticia/

Palacios, L. (2019). *Efectos de la devolución del IVA en las empresas del sector de la construcción ubicadas en el Norte del distrito Metropolitano de Quito* [Tesis de pregrado, Universidad Politécnica Salesiana Sede Quito]. https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/17651/1/UPS-QT14054.pdf

Rabanal, L. (2023). *Deficiencias en el Proceso de Recuperación de IGV y su efecto en los Ingresos de una Cooperación Internacional, periodo 2020* [Tesis de pregrado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/7327/TRSUFICIENCIA_RABANAL%20RIVERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ramirez, C. (2023). Política tributaria y formalización de las micro y pequeñas empresas en Lima Metropolitana. *Quipukamayoc*, *31*(65), 53-60. https://doi.org/10.15381/quipu.v31i65.24842

Suárez, T. (2021). *Medidas tributarias para afrontar el covid-19 en Colombia (Tax Measures to Tackle COVID-19 in Colombia)* (SSRN Scholarly Paper No. 3771545). Social Science Research Network. https://papers.ssrn.com/abstract=3771545

SUNAT. (2018). *Régimen Especial de Renta (RER) | Emprender*. https://emprender.sunat.gob.pe/ruc/regimenes-tributarios-mype/regimen-especial-renta-rer

SUNAT. (2022). *01. Concepto de NRUS - Nuevo RUS | ORIENTACION*. https://orientacion.sunat.gob.pe/nuevo-regimen-unico-simplificado-nuevo-rus

SUNAT. (sf). *Régimen Especial de Recuperación Anticipada del IGV - LEY N° 30296 | ORIENTACION*. https://orientacion.sunat.gob.pe/6892-09-regimen-especial-de-recuperacion-anticipada-del-igv-ley-30296

Villanueva, W. (2021). Conceptos fundamentales del Impuesto Generla a las Ventas. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, *1*(56), 1-21.

Vyas, Y. (2024). Impact of RERA on financial performance: A study for selected real estate companies in India. *International Journal of Commerce and Management Research*, *7*(2), 49-52.

Anexos

Anexo 1. Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
Problema general: ¿Cuáles son los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario, contable y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022? **Problemas específicos:** a. ¿Cuáles son los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario en una empresa del sector inmobiliario, 2022? b. ¿Cuáles son los efectos de la implementación del	**Objetivo general:** Identificar los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario, contable y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022. **Objetivos específicos:** a. Establecer los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento tributario en una empresa del sector inmobiliario, 2022. b. Establecer los efectos de la implementación del RERA en	**Hipótesis general:** Existen efectos positivos por la implementación del RERA en el tratamiento tributario, contable y financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022. **Hipótesis específicas** a. Existen efectos positivos por la implementación del RERA en el tratamiento tributario en una empresa del sector inmobiliario, 2022. b. Existen efectos positivos por la implementación del RERA en el tratamiento contable en una	**Variable independiente:** Régimen Especial de Recuperación Anticipada del IGV (RERA) **Variables dependientes**: Tratamiento tributario Tratamiento contable Tratamiento financiero	**Tipo de investigación:** Investigación Básica **Enfoque de investigación:** Cuantitativa **Diseño de investigación:** Pre pre-experimental, transversal y descriptiva **Población:** Estados financieros, ratios financieros y flujos de caja para el periodo 2022 **Muestra:** Estados financieros, ratios financieros y flujos de caja para el periodo 2022 **Muestreo**: No probabilístico intencional. **Técnica:** Revisión documental **Instrumento:** Fichas de análisis de

RERA en el tratamiento contable en una empresa del sector inmobiliario, 2022? c. ¿Cuáles son los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022?	el tratamiento contable en una empresa del sector inmobiliario, 2022. c. Establecer los efectos de la implementación del RERA en el tratamiento financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022.	empresa del sector inmobiliario, 2022. c. Existen efectos positivos por la implementación del RERA en el tratamiento financiero en una empresa del sector inmobiliario, 2022.	información

Anexo 2. Ficha de información



FORMULARIO

SOLICITUD DE ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN ESPECIAL DE RECUPERACIÓN ANTICIPADA DEL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS

I. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Nombre o Razón Social:	
RUC:	Fecha de Constitución de la Empresa:
Domicilio:	
Objeto Social:	
Teléfono:	Página Web:
Nombre del Gerente General:	

Emisión de la boleta o factura por el derecho de trámite[1]:

Razón Social:	
Boleta []	
Factura [] RUC: _____	

Representante legal:

Nombre	
Dirección	
Teléfono	
Correo Electrónico[2]	
Documento de Identidad	Tipo: DNI [ ] Pasaporte [ ] C.E. [ ] Número:

Poderes:

N° de Asiento	
N° Título	
N° Partida Registral en la que consta inscrito el poder	

II. SOBRE EL PROYECTO

Nombre del Proyecto:

Descripción del proyecto (de ser necesario, utilizar hojas adicionales):
2.1 Objeto específico:

2.2 Capacidad de producción u otra forma de cuantificar el objeto del Proyecto a desarrollar:

2.3 Valor estimado de ventas/ingresos:

- Año 1
- Año 2
- Año 3

2.4 Fecha estimada de inicio de la operación productiva (Art. 5.2 del D. Leg. N° 973)

2.5 Ubicación geográfica del Proyecto:

2.6 Generación de mano de obra:

	Durante la ejecución del Proyecto	Durante los 3 primeros año de operación productiva
Permanente		
Temporal		

2.7 Bienes, servicios y/o contratos de construcción a utilizar en el desarrollo del Pr
(Especificar si la Lista propuesta sólo comprende bienes y/o servicios y/o contratos

construcción, o todos ellos):

Bien o Servicio	Origen y Valor Estimado	
	Nacional	Importado
1		
2		
3		
4		
5		

2.8 **MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN EN US$:**

2.9 **MONTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN EN US$:**

III. DECLARACIÓN JURADA

(En caso el Proyecto se desarrolle en una sola etapa)

Yo, _____, identificado con _____ N°_____, en mi condición de representante legal de _____, declaro bajo juramento:

Que a la fecha mi representada no ha iniciado operaciones por el Proyecto _____, el cual se encuentra en etapa pre productiva.

(En caso el Proyecto se desarrolle en más de una etapa, tramo o similar)

Yo, _____, identificado con _____ N°_____, en mi condición de representante legal de _____, declaro bajo juramento:

Que a la fecha mi representada no ha iniciado operaciones por las etapas _____ del Proyecto _____, las cuales se encuentran en etapa pre productiva.

_____
Nombre y Firma del Representante Legal

[1] La información proporcionada tiene carácter de Declaración Jurada.
[2] En caso de no llenar este espacio, la boleta o factura se emitirá a nombre del solicitante.
[3] De conformidad con el numeral 20.1.2 del Artículo 20 de la Ley N° 27444 y normas modificatorias, el domicilio del espacio se entenderá como una autorización a efectuar las notificaciones por dicha vía.