

ENERO 2025

Efectos tributarios en la determinación y atribución de resultados FIBRA Prime



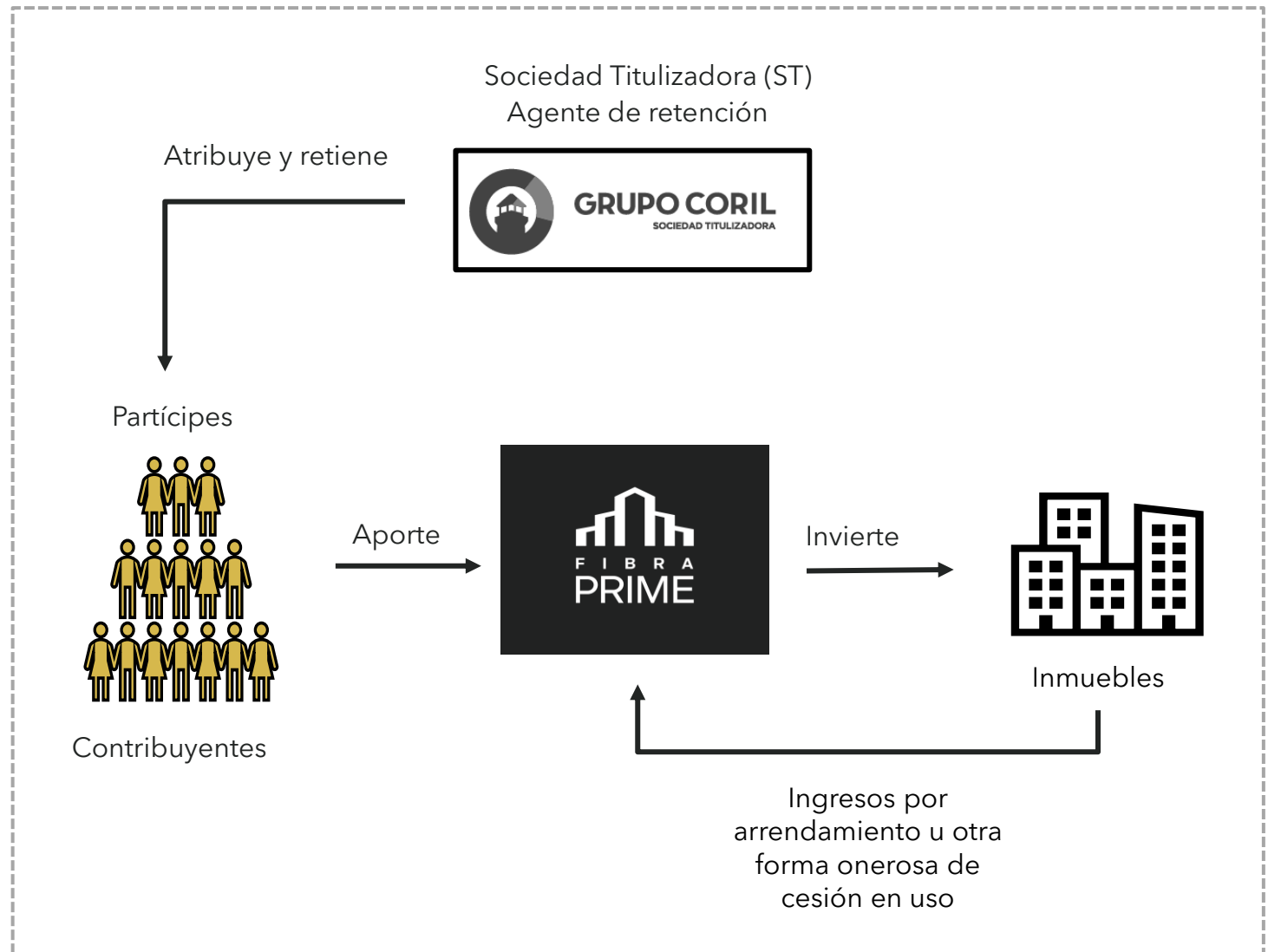
Tributación del FIBRA

Esquema Tributario



Régimen de Transparencia Fiscal en el Impuesto a la Renta:

Los ingresos generados por el FIBRA no son gravados a nivel del fideicomiso, sino que esta renta neta se atribuirá directamente a los partícipes.



Atribución de Rentas

Conceptos clave para la determinación de la "Base Tributaria" de cálculo para aplicar el Impuesto a la Renta



A fin de comprender el cálculo del impuesto aplicable a los resultados del FIBRA procederemos a indicar determinados conceptos clave:

Revelación de la "Caja disponible" en los hechos de importancia

Mediante la emisión de la declaración de hechos de importancia de un determinado trimestre, el FIBRA revela el monto de "Caja disponible" a ser pagada en un periodo determinado.

"Caja disponible"

Hace referencia al monto de dinero disponible que posee el FIBRA en un periodo determinado, distinto a la "Base tributaria".

Base tributaria

La "Base Tributaria" es la base para aplicar el impuesto correspondiente y se determina considerando los montos por "Alquileres ganados y devengados" y "Resultado Fiscal del ejercicio" luego de aplicar el porcentaje determinado entre la Caja Disponible, según lo informado en el Hecho de Importancia, y el "Resultado Financiero del ejercicio" que figura en el Estado Financiero del período. Nótese que este concepto deberá ser determinado en proporción a los CdP que mantiene cada inversionista.

"Resultado financiero del ejercicio"

Corresponde a la renta o pérdida neta del ejercicio que figura en el Estado de Resultados de un determinado periodo

"Dividendo"

Este se determina en proporción a la cantidad de CdP de cada partícipe y la "Caja Disponible". Sirve como base para la aplicación del impuesto y determinar el "Importe a recibir"

"Alquileres ganados"

Los "Alquileres ganados" suponen también la "Renta Neta" que será base de cálculo para la determinación del Impuesto a la Renta que deberán pagar los partícipes personas naturales. Este monto es proporcionado de acuerdo a los Estados Financieros del FIBRA Prime.

"Importe a recibir"

El "Importe a recibir" en cada pago de utilidades, que se realiza de forma trimestral, se calcula en base a la Caja a disponible menos el Impuesto a la Renta calculado sobre la "Base Tributaria".

Atribución de Rentas

Inversionista persona natural domiciliada



CÁLCULO DE BASE TRIBUTARIA

Se calcula en base a los "Alquileres ganados" y la Cantidad de CdP que mantiene cada inversionista en el FIBRA. En el Certificado de Atribución y Retención corresponde al casillero de "Rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión de uso de bienes inmuebles"



5% TASA DE IMPUESTO A LA RENTA

Se aplicará la tasa reducida del 5% sobre la renta bruta por rentas derivadas de arrendamiento de inmuebles (alquileres y equivalentes).



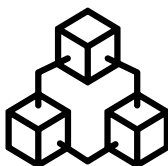
NO DEDUCCIÓN DE GASTOS EMPRESARIALES

La determinación del Impuesto se realizará sobre la renta bruta por lo que no se permiten deducciones adicionales de gastos.



OTRAS RENTAS DISTINTAS A LOS ALQUILERES

Otras rentas distintas a las de arrendamiento estarán gravadas con 29.5% y se podrán deducir gastos. En el Certificado de Atribución y Retención corresponde al casillero "Renta (o pérdida) Atribuible, de ser el caso", en caso corresponda



CERTIFICADO ATRIBUCIÓN

Rentas atribuidas conforme al concepto de la "Base Tributaria"



CERTIFICADO RETENCIÓN

Deberá contener el concepto de "Impuesto Retenido", según tipo de partícipe.

Atribución de Rentas

Inversionista persona natural no domiciliada



CÁLCULO DE BASE TRIBUTARIA

Se calcula en base a los "Alquileres ganados" y la Cantidad de CdP que mantiene cada inversionista en el FIBRA. En el Certificado de Atribución y Retención corresponde al casillero de "Rentas brutas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión de uso de bienes inmuebles"



5% TASA DE IMPUESTO A LA RENTA

Se aplicará la tasa reducida del 5% sobre la renta bruta por rentas derivadas de arrendamiento de inmuebles (alquileres y equivalentes).



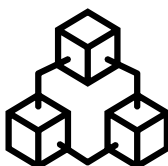
NO DEDUCCIÓN DE GASTOS EMPRESARIALES

No aplica deducción de gastos para las personas no domiciliadas



OTRAS RENTAS DISTINTAS A LOS ALQUILERES

Otras rentas distintas a las de arrendamiento estarán gravadas con 30%. En el Certificado de Atribución y Retención corresponde al casillero "Renta (o pérdida) Atribuible, de ser el caso", en caso corresponda



CERTIFICADO ATRIBUCIÓN

Rentas atribuidas conforme al concepto de la "Base Tributaria"



CERTIFICADO RETENCIÓN

Deberá contener el concepto de "Impuesto Retenido", según tipo de partícipe.

Renta Neta Atribuible

Ejemplo numérico determinación renta neta atribuible



1	Resultado - Utilidad	S/	1,000,000.00	→	UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE (UND)
	Excedente de caja	S/	500,000.00		
	Distribución Total	S/	1,500,000.00		
2	Caja a Distribuir Disponible	S/	1,350,000.00	→	DIVIDENDOS DISTRIBUIBLES
3	Caja a distribuir Disponible	S/	1,350,000.00	→	% de la UND del Ejercicio respecto de la Caja Disponible
	Utilidad Neta Distribuible	S/	1,500,000.00		
	% que representa la Caja Disponible		90%		
4	Alquileres ganados S/	S/	5,000,000.00	→	Base Tributaria "Alquileres Ganados" para persona natural
	Aplicación de % (90%)	S/	4,500,000.00		

Número Total de Certificados de Participación del FIBRA: **18,437,148**

TC referencial: S/ 3.765

Renta Neta Atribuible

Ejemplo numérico - partícipe persona natural



"Partícipe 1" mantiene 6000 Certificados de Participación del FIBRA PRIME

1. Cálculo "Dividendos"

Total Certificados del Partícipe 1 en el FIBRA [A]	6,000.00
Total Certificados del FIBRA [B]	16,715,385.00
Caja a distribuir Disponible [C]	S/ 1,350,000.00
Dividendos Partícipe 1 $[A]/[B]*[C]$	S/ 484.58

Este se determina en proporción a la cantidad de CdP de cada partícipe y la "Caja Disponible". Sirve como base para la aplicación del impuesto y determinar el "Importe a recibir"

2. Cálculo "Base Tributaria"

Total Certificados del Partícipe 1 en el FIBRA [A]	6,000.00
Total Certificados del FIBRA [B]	16,715,385.00
Alquileres del trimestre con aplicación del % [C]	S/ 4,500,000.00
Base Tributaria Partícipe 1 = $[A]/[B]*[C]$	S/ 1,615.28

Base para aplicar el impuesto correspondiente y se determina considerando los montos por "Alquileres ganados y devengados" luego de aplicar el porcentaje determinado entre la Caja Disponible, según lo informado en el Hecho de Importancia, y el "Resultado Financiero del ejercicio" que figura en el Estado Financiero del período.

Renta Neta Atribuible

Ejemplo numérico – partícipe persona natural



“Partícipe 1” mantiene 6000 Certificados de Participación del FIBRA PRIME

3. Cálculo “Impuesto retenido”

Base Tributaria Partícipe 1	S/	1,615.28
Tasa Impuesto a la Renta		5%
Impuesto a la Renta Partícipe 1	S/	80.76

El Impuesto se calcula sobre la “Base Tributaria” antes determinada.

4. Cálculo “Importe a recibir”

Dividendos Partícipe 1	S/	484.58
Impuesto a la Renta Partícipe 1	S/	80.76
Importe a recibir Partícipe 1	S/	403.82

El “Importe a recibir” en cada pago de utilidades, que se realiza de forma trimestral, se calcula en base a la Caja a disponible menos el Impuesto a la Renta calculado sobre la “Base Tributaria”.



- ☐ Debe tenerse en cuenta que el “Certificado de Atribución” que se entrega al Partícipe 1 deberá contener el concepto “Base Tributaria”, considerando que sobre este concepto se realiza al cálculo del Impuesto a la Renta que se declara y paga a la SUNAT.
- ☐ De igual forma, en el caso del “Certificado de Retención” se deberá consignar el “Impuesto Retenido” calculado sobre la Base Tributaria

Efectos tributarios en la determinación y atribución de resultados FIBRA Prime

Enero 2025



Av. Los Conquistadores N° 1041 Of. 202,
San Isidro. Lima 27, Peru.
fibraprime@fibraprime.pe

www.fibraprime.pe