Mundo Jurídico

La venta ocasional que no paga IGV

FERNANDA GONZÁLEZ
Abogada del área de Derecho Corporativo del Estudio Muñiz Piura



En muchas transacciones inmobiliarias se presentan situaciones en las que una persona natural, sin negocio, vende un bien inmueble que incluye bienes muebles anexos o accesorios, como mobiliario, maquinaria o equipos. En estos casos, es importante distinguir la naturaleza de cada bien, pues mientras el inmueble se formaliza mediante escritura pública y está sujeto al pago del impuesto de alcabala, los bienes muebles requieren un tratamiento distinto.

Si el vendedor no desarrolla actividad empresarial, la operación se considera no habitual y, por tanto, no está afecta al IGV conforme al artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas. Sin embargo, cuando el comprador es una empresa y necesita sustentar el gasto o costo ante Sunat, debe tramitar el Formulario 820, conocido como Comprobante por Operaciones No Habituales.

Este formulario cumple la función de documentar la transferencia de bienes muebles realizada por una persona natural sin RUC, permitiendo al comprador acreditar la adquisición sin que ello implique habitualidad o afectación tributaria para el vendedor. Así, mientras la venta del inmueble se rige por las reglas notariales y registrales, los bienes muebles pueden ser reconocidos mediante este comprobante, garantizando la trazabilidad y el sustento contable de la operación.

En suma, la venta ocasional de un inmueble con bienes muebles por parte de una persona natural no genera IGV ni requiere factura, pero puede complementarse con el Formulario 820 cuando interviene una persona jurídica que busca sustentar su gasto o costo tributario.