



**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**



**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE CONTADOR PÚBLICO**  
**La aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de inmuebles**  
**futuros y su incidencia en la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C.,**  
**Trujillo, en el año 2018**

**Línea de Investigación:**

Tributación

**Autores:**

Br. Amaya Fernández, Angélica María

Br. Gálvez Fernández, José Luis

**Asesor:**

Panibra Flores, Oscar

**TRUJILLO, PERÚ**

**2019**

**Fecha de Sustentación:**

29-11-19



## PRESENTACIÓN

Señores Miembros del Jurado:

En cumplimiento con los requisitos estipulados en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Privada Antenor Orrego y en el Reglamento Interno de la Escuela Profesional de Contabilidad, ponemos a vuestra consideración la Tesis titulada: **“La aplicación del impuesto general a las ventas en la venta de inmuebles futuros y su incidencia en la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C., Trujillo, en el año 2018”**, para obtener el Título Profesional de Contador Público, mediante la modalidad de Tesis.

El presente trabajo ha sido desarrollado con el propósito de realizar una investigación en el área contable-tributario del sector construcción de la ciudad de Trujillo, aplicando los conocimientos adquiridos durante nuestra formación profesional, consultando fuentes bibliográficas, así como la información obtenida de la empresa objeto de nuestra investigación.

Esperamos satisfacer las expectativas académico profesionales en la realización de este trabajo de investigación y de parte vuestra el rigor científico para su evaluación

Los Autores.

## DEDICATORIA

*Esta tesis se la dedico a Dios que me ha dado la vida y me permitió llegar hasta este momento importante de mi formación profesional. A mis abuelos que desde siempre me han apoyado y aunque no estén físicamente sé que desde el cielo han hecho posible que cumpla muchos de mis grandiosos sueños. A mi madre mi orgullo y ejemplo a seguir por su apoyo incondicional. A mi tío Francisco a quien quiero como un padre quién siempre me ha brindado su apoyo y ha estado ahí en todo momento. A mi hijo mi motor y motivo por el cual me esforzaré cada día de mi vida.*

**Angélica María Amaya Fernández**

*Quiero dedicarle este trabajo a Dios que en su Gracia me permite culminar esta tesis.*

*A mi amada esposa por ese esfuerzo inquebrantable en el día a día, y quien me anima a seguir perseverando a pesar del cansancio.*

*A mis Padres quienes han sabido formarme con buenos sentimientos, hábitos y valores, lo cual me ha ayudado a salir adelante en los momentos más difíciles.*

**José Luis Gálvez Fernández**

## AGRADECIMIENTO

Agradecemos en primer lugar a Dios de quién proviene la vida y la ha llenado de bendiciones en todo este tiempo, a Él que con su infinito amor nos ha dado la sabiduría suficiente para culminar nuestra carrera universitaria.

Queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento, reconocimiento y cariño a nuestros padres por todo el esfuerzo que hicieron para darnos una profesión y hacer de nosotros personas de bien, gracias por los sacrificios y la paciencia que demostraron todos estos años; gracias a ustedes hemos llegado a donde estamos.

Gracias a todas aquellas personas que de una u otra forma nos ayudaron a crecer como personas y como profesionales.

Agradecemos también de manera especial a nuestro Asesor de tesis, profesores del PADT y Coordinador quién con sus conocimientos y apoyo supieron guiar el desarrollo de la presente tesis desde el inicio hasta su culminación.

“Ahora podemos decir que todo lo que somos es gracias a todos ustedes”

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad determinar de qué forma incide la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de inmuebles futuros en la liquidez de la empresa. Su desarrollo comprende el estudio de la realidad problemática, que se origina con lo normado en el Decreto Legislativo N° 1116 y específicamente del artículo 3° inciso a donde indica el tratamiento del IGV en ventas a futuro de bienes inmuebles,

Nuestra investigación de acuerdo a la orientación, es aplicada, y de acuerdo a la técnica de contrastación, es explicativa. Se trabajó con la muestra que está constituida por las ventas de bienes inmuebles futuros realizada por la empresa, buscando explicar su incidencia en la liquidez. El análisis consistió en comparar los anticipos recibidos de clientes con la aplicación del IGV y sin la aplicación del IGV, determinación y pago del IGV, anticipos vs presupuesto mensual de obra, balance comparativo para evaluar las diferencias del efectivo y las ratios para evaluar la situación económica y financiera de la empresa.

El resultado obtenido muestra que existe incidencia en la liquidez de la empresa con la aplicación IGV, en la venta de inmuebles futuros, se encontró que existe disminución del efectivo de S/. 236,312.00 ya que para cumplir con normalidad sus obligaciones recurriría a créditos con los proveedores, préstamos bancarios y estaría en constante búsqueda de financiamiento para cubrir las actividades lo cual hace que la rentabilidad de la empresa disminuya generando sobrecostos. Para lo cual es necesario que cuando se dicten normas tributarias, se evalúe cómo éstas inciden en el planeamiento empresarial, y su incidencia en todos sus aspectos, para así no afectar la liquidez en las empresas.

Palabras Claves: IGV, liquidez, venta de inmuebles.

## **ABSTRACT**

The purpose of this research work is to determine how the application of the General Sales Tax affects the sale of future properties in the liquidity of the company. Its development includes the study of the problematic reality, which originates with the provisions of Legislative Decree No. 1116 and specifically of article 3 paragraph where it indicates the treatment of VAT in future sales of real estate,

Our research according to the orientation is applied, and according to the contrast technique, it is explanatory. We worked with the sample that is constituted by the sales of future real estate made by the company, seeking to explain its impact on liquidity. The analysis consisted of comparing the advances received from customers with the application of the VAT and without the application of the VAT, determination and payment of the VAT, advances vs. monthly work budget, comparative balance to assess the differences in cash and ratios to assess the situation Economic and financial company.

The result obtained shows that there is an impact on the liquidity of the company with the VAT application, in the sale of future properties, it was found that there is a decrease in cash of S/. 236,312.00 since in order to meet its obligations normally it would resort to loans with the suppliers, bank loans and would be in constant search for financing to cover the activities which makes the company's profitability decrease generating cost overruns. For which it is necessary that when tax rules are dictated, it is evaluated how they affect business planning, and their impact in all its aspects, so as not to affect liquidity in companies.

Keywords: IGV, liquidity, sale of real estate.

## ÍNDICE

PRESENTACIÓN .....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN .....	iv
ABSTRACT .....	v
CAPÍTULO I .....	1
INTRODUCCIÓN .....	1
1.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	1
1.1.1. Realidad Problemática.....	1
1.1.2. Enunciado del Problema .....	3
1.2. JUSTIFICACIÓN .....	3
1.3. OBJETIVOS .....	3
1.3.1. Objetivo General .....	3
1.3.2. Objetivos Específicos.....	4
CAPÍTULO II .....	5
MARCO DE REFERENCIA.....	5
2.1. Antecedentes.....	5
2.2. Marco Teórico .....	8
2.2.1 Ley del Impuesto General a las Ventas .....	8
2.2.2. Decreto Legislativo n° 1116 .....	9
2.2.3. Resoluciones del Tribunal Fiscal referido al Impuesto General a las ventas en la venta de inmuebles.....	9
2.2.4. Comparación de criterios adoptados antes del Decreto Legislativo N.º 1116 y después de publicado. ....	10
2.2.5. Operaciones exoneradas del IGV.....	11
2.2.6. Venta de bien inmueble futuro: .....	11
2.2.7. Tratamiento tributario en el sector inmobiliario.....	13
2.2.8. Análisis Financiero.....	17
2.2.9. Análisis de los estados financieros.....	20
2.3. MARCO CONCEPTUAL.....	20
2.3.1. Anticipos .....	20

2.3.2.	Bien futuro .....	20
2.3.3.	Capital de trabajo .....	20
2.3.4.	Capacidad de pago .....	21
2.3.5.	Constructor .....	21
2.3.6.	Impuesto General a las Ventas .....	21
2.3.7.	Inmueble. ....	21
2.3.8.	Liquidez.....	21
2.3.9.	Primera venta.....	22
2.3.10.	Sistema de Detraccione .....	22
2.3.7.	Liquidez.....	22
2.3.8.	Venta de bien inmueble futuro .....	22
2.3.9.	Capital de trabajo .....	22
2.3.10.	Sistema de Detracciones.....	22
2.3.11.	Venta de Inmuebles.....	22
2.4.	HIPÓTESIS .....	22
2.5.	VARIABLES .....	23
2.5.1.	Operacionalización de variables .....	23
CAPÍTULO III .....		24
MATERIAL Y MÉTODOS .....		24
3.1.	MATERIAL.....	24
3.1.1.	Población .....	24
2.1.2.	Marco muestral .....	24
2.1.3.	Unidad de análisis.....	24
2.1.4.	Muestra. ....	24
3.2.	MÉTODOS .....	24
3.2.1.	Diseño de contrastación .....	24
3.2.2.	Técnicas e instrumentos de colecta de datos .....	25
3.2.3.	Procedimientos y análisis de datos .....	26
CAPÍTULO IV .....		27
PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....		27
4.1.	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....	27
4.1.1.	Explicar los plazos, forma de pago y obligaciones relacionadas la aplicación del IGV en la venta de bienes inmuebles futuros realizados por la empresa Consorcio Roga SAC. ....	27

4.1.2.	Evaluar la liquidez de la empresa con la aplicación del IGV y sin la aplicación del IGV en la venta de bienes inmuebles futuros realizados por la empresa Consorcio Roga .....	33
4.1.3.	Determinar la incidencia de las obligaciones en la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C. ....	42
4.2.	PRUEBA DE HIPÓTESIS .....	43
4.3.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	44
4.3.1.	En función al marco teórico.....	44
4.3.2.	En función a los antecedentes .....	44
4.3.3.	En función a la hipótesis .....	45
	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	47
	CONCLUSIONES.....	47
	RECOMENDACIONES .....	49
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	50
	ANEXOS.....	52

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Formulación del problema

#### 1.1.1. Realidad problemática:

El sector de la construcción en el Perú está dentro del marco de actividades económicas más importantes. Dado que es uno de los gestores del bienestar económico nacional año tras año, debido a la capacidad de generar empleo; asimismo se reconoce que la evolución de este rubro está ligada al desempeño de diversas industrias; de esta manera el estado a partir del año 2012 aprobó incluir a la venta de bienes inmuebles la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la medida que se realicen los pagos, ya sean parciales o totales; esto ocasiona el aumento de la recaudación fiscal, y a mayor recaudación el país tiene mejores condiciones para resolver las obligaciones que como tal tiene, esto da lugar a generar cambios frecuentes en los dispositivos tributarios y en los giros de los negocios.

La construcción es una actividad que contribuye al crecimiento económico del país. Sin embargo, el Estado debe buscar la formalización de la economía, ya que gran parte de las empresas aún permanecen en el sector informal, razón por la cual no declaran el producto de sus actividades, y por lo tanto no pagan impuestos; es por ello que existe una serie de medidas y regulaciones tributarias que permiten al Estado elevar las tasas de recaudación de tributos y ampliar la base de tributación nacional. Uno de estos mecanismos también es el Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central o Sistema de Deduciones.

La obligación tributaria del Impuesto General a las Ventas grava la primera venta de inmuebles realizado por el constructor de las mismas; establecido por el Decreto Legislativo N.º 1116 y específicamente del artículo 3º inciso d), además se determina que la obligación tributaria de la empresa nace en la fecha de percepción de cada ingreso parcial (anticipo).

En el presente trabajo de investigación se analiza el nacimiento de la obligación tributaria del Impuesto General a las Ventas en el caso de la primera venta de bienes inmuebles futuros, buscando objetivizar las transacciones para que no haya confusiones y se trate contablemente, dado que por cada anticipo recibido se va a originar el pago del Impuesto General a las Ventas, sin existencia del bien inmueble, y esto genera una serie de inconvenientes en la liquidez como la disminución del efectivo, el cual, debe utilizarse para las actividades de la empresa (pago a proveedores, compra de materiales, maquinaria, equipos u otros).

La empresa Consorcio Roga S.A.C. de la ciudad de Trujillo, inició sus actividades en el año 2009, realiza las actividades siguientes:

- Servicio de construcción civil, con actividades de construcciones, edificaciones completas de módulos (techo propio), casas, departamentos y otros, tanto en el sector público como en el privado.

- Inmobiliaria, consistente en la compra – venta de casas, terrenos y departamento.

- Otros servicios, que abarcan los rubros de electrificación, minería, extracto de petróleo, extracto de metales, elaboración de proyectos de inversión.

Esta diversidad de actividades puntualiza las incidencias en la liquidez de la empresa ya que recurriría a créditos con los proveedores, préstamos bancarios y estaría en constante búsqueda de financiamiento para cubrir las actividades lo cual hace que la rentabilidad de la empresa disminuya generando sobrecostos.

Esto conlleva a la necesidad de realizar un análisis a fin de determinar la incidencia en la liquidez por el pago anticipado del Impuesto General a las Ventas, el cual va a permitir determinar si influye en la disminución del flujo de caja de las empresas constructoras.

### **1.1.2. Enunciado del problema**

¿De qué forma incide la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de inmuebles futuros en la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C. de la ciudad de Trujillo, en el año 2018?

## **1.2. Justificación:**

### **Teórica**

La investigación permite reunir información sobre la aplicación apropiada de la normatividad dada por el Decreto Legislativo 1116, para el cumplimiento de las obligaciones, facilitando la accesibilidad a todo profesional y estudiantes del área de contabilidad interesados en el tema.

### **Práctica**

La investigación realizada pretende utilizarse para demostrar que existe incidencia en la liquidez de la empresa, al aplicar el Impuesto General a las ventas en la venta de inmuebles futuros; finalmente es necesario para los estudiantes de la carrera de contabilidad porque le va permitir contar con un modelo de investigación para los casos similares.

### **Metodológica**

La investigación se justifica metodológicamente porque permitió establecer la relación causal entre la variable independiente aplicación del Impuesto General a las ventas de venta de inmuebles futuros y la dependiente que son las incidencias en la liquidez, mediante la aplicación de un flujograma elaborado en base a la normatividad establecida

## **1.3. Objetivos**

### **1.3.1. General:**

Determinar de qué forma incide la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de inmuebles futuros en la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C. de la ciudad de Trujillo, en el año 2018.

### **1.3.2. Objetivos Específicos:**

- a. Explicar los plazos, forma de pago y otras obligaciones relacionadas con la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de bienes inmuebles futuros realizados por la empresa Consorcio Roga S.A.C.
- b. Evaluar la liquidez de la empresa con la aplicación del Impuesto General a las Ventas y sin la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de bienes inmuebles futuros realizados por la empresa Consorcio Roga S.A.C.
- c. Determinar la incidencia de las obligaciones en la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C

## II. MARCO DE REFERENCIA

### 2.1. Antecedentes

#### **A nivel internacional**

Chamba (2017), en su tesis *Las ventas a crédito y su Impacto en la liquidez, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, Ecuador*, tiene como objetivo determinar aquellas ventas a créditos y su desarrollo en la liquidez de la empresa, se emplearon algunos tipos de investigación, como la investigación descriptiva, documental y de campo para los cuales se utilizaron las técnicas de investigación tales como la entrevista, las encuestas, la observación el análisis de datos. Las mismas que ayudaron a obtener la información necesaria para formular la idea a defender del proyecto y cumplir con los objetivos propuestos. Concluye: No se realizan continuos análisis financieros y eso no permite determinar la real liquidez para cubrir costos y gastos. Sus políticas de financiamiento y de cobros no son las apropiadas, lo que ocasiona errores en el financiamiento y que la gestión de cobro no sea tan eficiente. Las cuentas por cobrar en la empresa aumentan y no se ha logrado recuperar, lo que genera que no tenga liquidez.

#### **A nivel nacional**

Fernández (2016), en su tesis *El pago del Impuesto general a las ventas y su incidencia en la liquidez de las micro y pequeñas empresas que venden al crédito en el distrito de los Olivos - Lima, año 2016*, tiene como objetivo fijar si el pago del Impuesto General a las Ventas incide en la liquidez de las micro y pequeñas empresas MYPE que venden al crédito. El tipo de investigación es cualitativa - cuantitativa, y el diseño es descriptivo correlacional. De acuerdo a lo planteado, reúne los requisitos metodológicos adecuadas para ser considerada una “investigación aplicada”, en razón que se utilizará doctrina, normas, prácticas y principios tributarios. Concluye: El pago del Impuesto General a las Ventas en las MYPE que venden al crédito, es un obstáculo determinante en su liquidez, perjudicando de esta manera el capital de trabajo que es indispensable para producción de estas empresas. Las MYPE que venden al crédito están en evidente desventaja, esto puede aumentar al no haber la

disposición del efectivo necesario para cumplir con sus pagos. Sin embargo, entre sus obligaciones a corto plazo, realizan un esfuerzo por cumplir con el pago de sus impuestos y evitar problemas con la SUNAT.

Capistrano&Mendoza (2019) en su tesis: *Los pagos adelantados (separación y anticipos) en la venta de inmuebles y su impacto tributario en los proyectos inmobiliarios del distrito de Jesús María en el año 2017*, tiene como objetivo determinar el impacto tributario de los pagos adelantados en la venta de inmuebles. La presente investigación es cualitativa y cuantitativa, ya que muestra la relación entre la variable independiente los pagos adelantados y la variable dependiente el impacto tributario. Concluye: que las empresas inmobiliarias determinan incorrectamente el nacimiento del IGV en la separación de inmuebles “podemos validar dicha hipótesis debido a que según la información recopilada el 57% de las encuestas realizadas conocen el concepto de “arras”, y el 93% indica que emiten un comprobante de pago – boleta de venta. A pesar de conocer dicho termino, realizan un tratamiento errado. Pues las arras, tienen un tratamiento tributario, el cual se detalla en el Reglamento de Comprobantes de Pago, Ley el Impuesto a la Renta e Impuesto General a las Ventas. La liquidez, es un indicador importante en este sector, ya que muchas de estas empresas inmobiliarias están financiadas por entidad financieras, utilizando instrumentos como pagares a largo plazos y con una tasa de interés, por lo que los ingresos por las ventas de los departamentos están regularizados por la entidad financiera.

Acuña (2018), en su tesis : *Incidencia del sistema de detracciones en la liquidez de la empresa constructora e inmobiliaria Rabi S.A.C, Chota - 2017*; tiene como objetivo determinar la incidencia de las detracciones del IGV en la liquidez de la empresa Constructora e Inmobiliaria RABI S.A.C, el tipo de investigación reúne las condiciones metodológicas de una investigación no experimental, transversal además es correlacional ya que busca determinar la relacional causal de las variables de estudio. Concluye que, el sistema de detracciones del IGV en la empresa genera complicaciones en la contabilidad, además genera saldos a favor al final

del periodo en la cuenta de detracciones. Se determinó la incidencia negativa de las detracciones del IGV en la liquidez, siendo la mayor incidencia en el capital de trabajo (86,54%), en la razón corriente (44,41%) en la prueba súper ácida (42,01%), prueba ácida (41,84%). Por lo tanto, en tres indicadores se encontró una incidencia negativa moderada (razón corriente, prueba súper ácida, prueba ácida) y una incidencia negativa alta en el capital de trabajo.

### **A nivel local**

Morales (2017), en su tesis : *Análisis de los sistemas de pagos adelantados del IGV y su incidencia en la liquidez de Tradel Service SRL año 2014, Universidad Privada del Norte*, tiene como objetivo evaluar de qué manera influyen los sistemas de pagos adelantados del IGV en la liquidez de la empresa, la presente investigación es no experimental, ya que mostrará la relación entre la variable independiente que es el sistema de pagos adelantados del IGV y la variable existente que es la liquidez y de acuerdo a los estudios consideramos que reúne las condiciones suficientes para ser considerada una investigación transversal-correlaciona. Concluye que el impacto significativo en la liquidez de la empresa por parte de la aplicación del Sistema de Pagos adelantados del IGV, se aprecia en la disminución significativa de la Liquidez de la empresa para reinvertir el capital de trabajo, originando un efecto negativo en el costo de oportunidad, y además se aprecia en el incremento de los gastos financieros como consecuencia de la necesidad de financiamiento.

Acuña (2016), en su tesis *El Sistema de detracciones del IGV y su incidencia en la liquidez de las empresas constructoras del Perú: caso KVC Contratistas S.A.C. Trujillo, 2016, de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote*, tiene como objetivo describir la incidencia del sistema de detracciones del Impuesto General a las Ventas en la liquidez de las empresas constructoras del Perú, el tipo de investigación es de enfoque cuantitativo, porque entre los elementos del problema (sistema de detracción y liquidez) de investigación existe una relación; cuya naturaleza es representada por modelos números (ratios financieras).Concluye: De acuerdo a los resultados, se concluye que el

Sistema de Deduciones del Impuesto General a las Ventas, es una medida arbitraria; asimismo, afecta financieramente a las empresas Constructoras, ya que les resta liquidez y no solo eso sino que también los está descapitalizando puesto que un porcentaje de sus ventas están en banco de la nación como fondos de sujetos a restricción. De acuerdo a los resultados del análisis comparativo entre las empresas constructoras del Perú y la empresa KVC Contratistas SAC, nos permitió determinar que en dichas empresas se aprecia disminución en la liquidez; esta afectación no se debe del todo a la aplicación del sistema de deducciones, sino que existen otros factores externos como condiciones económicas, la situación del sector constructor y aplicación de normatividades contables y tributarias.

## **2.2. Marco teórico**

### **2.2.1. Ley del impuesto general a las ventas**

Según el inciso c) del artículo 1.º del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas concluye: que la primera venta de bienes inmuebles realizada por el constructor está afectada al impuesto; pero como sería su desarrollo si estos bienes aún no existen.

Los bienes inmuebles realizados por el constructor estarán afectos al Impuesto General a las Ventas en la primera venta.

El artículo 3.º nos dice que en la venta estará afecto todo hecho por el que se transfieren bienes a título oneroso, más allá de los acuerdos pactados por las partes.

De igual manera, el artículo 4.º menciona que el nacimiento de la obligación tributaria sería en la fecha de percepción del ingreso, no importando si el monto recibido es parcial o total y sin considerar que a la fecha del monto recibido se produzca la venta.

En conclusión, la ley indica que los constructores están obligados a la declaración y pago del Impuesto General a las Ventas, cuando

se dé el pago así sea de forma parcial (anticipo) por la venta del bien inmueble, así no se haya producido la transferencia del inmueble, bastando sólo la celebración del contrato de compraventa.

La Sunat indica, si existen pagos parciales por la venta de un bien inmueble futuro, se da inicio a la obligación tributaria con cada pago parcial y no es necesario que exista la entrega del bien inmueble; y en caso no se haya declarado ni pagado el Impuesto General a las Ventas por cada uno de dichos pagos parciales (anticipos), la Sunat cobrará el IGV que se dejó de pagar.

### **2.2.2. Decreto legislativo N.º 1116**

Según el artículo 3.º, se entiende por:

a) Venta de bienes inmuebles a futuro:

Todas las operaciones sujetas a condición suspensiva en las cuales el pago se da antes que exista el bien. También se considera venta las arras, depósito garantía que superen el límite establecido en el Reglamento.

b) Contrato de construcción:

Es un contrato donde se negocia la fabricación o edificación de un activo o de un conjunto de activos relacionados o interdependientes en términos de diseño, tecnología u otros.

### **2.2.3. Resoluciones del Tribunal Fiscal referido al Impuesto General a las ventas en la venta de inmuebles.**

#### **Según la RTF N.º 0640-5-2001**

“... para que exista la obligación de pagar el Impuesto General a las Ventas debe existir el bien y así se produzca la venta y si no existe el bien no debe haber obligación de pagar tributo ya que se trata de un bien futuro.

### **Según la RTF N.º 256-3-99**

“...las compraventas de inmuebles a futuro no implican que este gravado con el Impuesto General a las Ventas, dado que el bien inmueble aún se encuentra en planos.”

### **Según la RTF N.º 1104-2-2007**

“...para que nazca la obligación de pagar el Impuesto General a las Ventas por las Ventas de bienes inmuebles es necesario que exista la venta, y esto sólo se dará cuando exista el bien, por lo tanto, una vez que ya haya sido entregada a los compradores, en ese momento recién se aplicara el impuesto.

En conclusión, la Ley del Impuesto General a las Ventas según Decreto Legislativo N.º 1116 a partir del 1 de agosto de 2012, considera venta las operaciones sujetas a condición suspensiva en las cuales el pago se da antes de la existencia del bien. Por lo tanto, cuando se perciba pagos ya sea parciales antes de la existencia del bien inmueble ya nacerá la obligación tributaria del IGV. Canahua, D. (2012, 05,05).

#### **2.2.4. Comparación de criterios adoptados antes del Decreto Legislativo N.º 1116 y después de publicado.**

Antes de la publicación de este Decreto se tenía dudas respecto del momento en que debería pagarse el Impuesto General a las Ventas por la venta de inmuebles a futuro. El cual originó un debate entre el Tribunal Fiscal y la Sunat.

El Tribunal Fiscal decía: que el pago del Impuesto General a las Ventas debería realizarse en el momento que exista el bien inmueble, a pesar de que se haya recibido anticipos.

Y por otro lado la Sunat, decía: que el Impuesto General a las Ventas se pagará en cada anticipo recibido.

El 1 de agosto del 2012 entró en vigencia este decreto y con esto quedaría sin base legal lo que menciona el Tribunal Fiscal sobre el nacimiento de la obligación tributaria en la venta de bienes inmuebles a futuro. (Canahua, 2012).

#### **2.2.5. Operaciones exoneradas del IGV**

Según el literal B) del Apéndice I del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley del Impuesto General a las Ventas, concluye que está exonerado del Impuesto General a las Ventas “La primera venta de inmuebles que realicen los constructores, cuyo valor de venta no supere las 35 UIT, siempre que sean destinados exclusivamente a vivienda y que cuenten con el otorgamiento de la licencia de construcción emitida por las municipalidades”.

Existen 3 factores que disponen la exoneración de la operación y son:

- El valor de venta no supere de 35 UIT vigente al momento que se realice la venta.
- El inmueble que se venda sea para uso de vivienda.
- Que se haya presentado la solicitud de la licencia de construcción y que haya sido admitida por la municipalidad que corresponda.

Bassallo (2012, párr. 1).

#### **2.2.6. Venta de bien inmueble futuro:**

La venta de un bien inmueble futuro es conocida como preventa o venta en planos. Es común encontrar este tipo de ventas en las inmobiliarias o durante la construcción de un proyecto habitacional o de oficinas. Esta modalidad permite congelar el precio ofrecido por el vendedor o promotor.

El artículo 1534 del Código Civil señala que “en la venta de un inmueble que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”.

Es decir, se pueden firmar contratos con los fines señalados, pero el inmueble “deberá llegar a existir físicamente”.

En esta operación es esencial ser muy cuidadoso antes de dar la inicial o hacer la ‘separación’, dado que al no ser acto inscribible el contrato aludido, su firma representa tomar una decisión sobre la base de la confianza que genere el constructor.

De acuerdo al artículo N.º1534 del Código Civil, el contrato que nace de la venta de un bien a futuro se encuentra sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia. Es decir, se suspenden los efectos del acto jurídico, obligaciones y solo se producirán si se lleva a cabo la condición premeditada. En el caso específico de la primera venta de un departamento en planos, el cual no ha sido aún construido o se encuentra en proceso de construcción, solo cuando el inmueble exista podrán surtir los efectos del contrato.

Ahora bien, un aspecto que hasta hace poco carecía de claridad debido a ciertas incongruencias en el sistema legal es el momento en el cual la empresa constructora debe efectuar el pago IGV por la venta del inmueble. En otras palabras, si el bien es a futuro, ¿dicho costo deberá asumirse en la etapa inicial de los planos, durante su construcción o una vez terminado? Es decir, ¿está gravada la transferencia o venta de departamentos en planos?

El Texto Único Ordenado (TUO) de la ley del IGV, en su artículo 4, inciso F, establece que, en la primera venta de bienes inmuebles, el vendedor deberá realizar el pago en *“la fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba, sea parcial o total”*. Es decir, aun si el bien no ha sido construido, pero el pago ya se ha realizado, parcial o totalmente, este deberá incurrir en los costos tributarios.

A manera de conclusión se entiende por tanto que el vendedor deberá pagar el IGV en el momento en que perciba el dinero de la venta del “departamentos en planos” o de cualquier otro bien a futuro, incluso si estas obras no hubiesen culminado.

## **2.2.7. Tratamiento tributario en el sector inmobiliario**

### **- Primera venta de un bien inmueble**

En el Texto Único Ordenado de la Ley de IGV en el artículo 4.º, el nacimiento del impuesto que hace referencia la ley en la primera venta de un bien inmueble, se realiza cuando se percibe un pago parcial o total del valor del inmueble. Esto aplica para aquellos bienes existentes o terminados, que estén disponible para realizar la transferencia.

Sin embargo, en el sector inmobiliario las operaciones comerciales se inician mucho antes de tener un producto terminado que ofrecer al mercado. Las empresas inmobiliarias perciben pagos adelantados por proyectos que están en planos, en ejecución y terminados. Estos proyectos que están en planos o en construcción, venden la promesa de la vivienda ideal, que cumpla con las exigencias o la necesidad del comprador. Es decir, cuando se realiza un contrato de venta, se detalla las especificaciones que debe cumplir el bien y también se indica el tiempo promedio que demorará la inmobiliaria en realizar la entrega del departamento. Es importante detallar que, la empresa entrega un producto terminado con la finalidad que haga uso de los beneficios que un inicio de pacto mediante la suscripción del contrato.

En referencia a lo mencionado, la Ley de Impuesto General a las Ventas no hace mención al nacimiento de la obligación para inmuebles futuros (proyectos en planos o en construcción). A pesar de que la inmobiliaria percibe pagos parciales o totales por este bien futuro. Este vacío que deja la Ley del IGV, genera controversia entre las instancias administrativas; SUNAT y el Tribunal Fiscal con respecto al nacimiento de la obligación tributaria, pues de no existir el bien no aplica el artículo 4.º del TUO de la Ley del IGV. El primero,

señala que la primera de venta de inmuebles futuros se encuentra gravada con IGV y la obligación tributaria nace, en el momento que se percibe el pago parcial o total del valor del inmueble. Es ese sentido, la inmobiliaria está obligada a declarar y realizar el pago del IGV en cuanto reciba el valor del inmueble. Éste, debe ser independiente de la transferencia de la propiedad. Por lo que, es suficiente la suscripción de un contrato de venta, en la que manifieste la responsabilidad que tienen ambas partes; el cliente y la inmobiliaria con respecto del inmueble.

El segundo, sustenta su interpretación en base al inciso a) del artículo 3.º Texto Único Ordenado del IGV define una venta como: Todo acto por el que se transfieren bienes a título oneroso, independientemente de la designación que se dé a los contratos o negociaciones que originen esa transferencia y de las condiciones pactadas por las partes Y en el inciso f) del Art. 4.º del TUO de la Ley del IGV, la obligación tributaria se origina: En la primera venta de inmuebles, en la fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba, sea parcial o total.

#### **- Condición suspensiva**

En el aspecto jurídico, el término “condición” se define como un acontecimiento futuro e incierto que genera el nacimiento de una obligación (Real Academia Española, 2016). En el artículo 171 del Código Civil, se menciona las dos modalidades del acto jurídico; Condición Suspensiva y Resolutoria. La primera, se refiere a un hecho futuro, su existencia determinará el nacimiento de un derecho u obligación entre las partes interesadas. Esta modalidad es frecuente en el sector inmobiliario, en especial cuando se trata de la compra o venta de un “bien futuro”. Tal como señala el artículo 1534.º del Código Civil, “En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está

sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia" (p.512).

El término "Condición Suspensiva" es fundamental en un contrato de venta de un bien futuro, ya que las inmobiliarias inician sus operaciones de venta desde que los proyectos están en planos hasta que estos mismos existan. Por lo que es relevante conocer, cuándo se puede determinar la existencia de un bien y la importancia de señalarse este, en el contrato. La condición suspensiva, es aquel acontecimiento que se debe cumplir para poder decir que el inmueble existe como hace referencia el artículo 1534.º del Código Civil.

#### **- Importancia del comprobante de pago**

Los comprobantes de pago constituyen un punto inicial de todo proceso de revisión al contribuyente siendo complementados con las órdenes de compra y/o de servicios, los contratos conteniendo la firma legalizada de las partes intervinientes, las guías de remisión, los medios de pago utilizados por la bancarización al amparo de lo señalado por la Ley N.º 28194, entre otros (Matteucci, 2016, pág. 192). Todas las operaciones comerciales que realizan las entidades deben estar respaldadas con la emisión y entrega de comprobantes de pago, toda vez que ello implica demostrar la fehaciencia de la operación.

#### **- En el caso de venta de inmuebles**

El comprobante de pago será emitido en la fecha que se perciba el ingreso o en la fecha en que se celebre el contrato, lo que ocurra primero, según indica el primer párrafo del numeral 3) del artículo 5.º del Reglamento de Comprobante de Pago.

#### **- En el caso de la primera venta de inmuebles efectuada por el constructor**

El segundo párrafo del numeral 3 del artículo 5.º del reglamento de comprobantes de pago indica que en el caso

de la primera venta de inmuebles que ejecute el constructor, se debe emitir el comprobante de pago en la fecha que se perciba el ingreso, por el monto total o parcial. En el informe N.º 039 – 2014 – Sunat/4B0000, de fecha 25 de marzo de 2014 indica: “En caso no se llegue a celebrar el contrato definitivo por la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, puede emitirse una nota de crédito respecto de la boleta de venta emitida por los pagos efectuados en calidad de arras, depósito o garantía gravadas con IGV. Las empresas inmobiliarias que perciban parte del precio por la venta de un inmueble deberán emitir un único comprobante por dicho importe, no pudiendo emitir un comprobante de pago por el terreno, y otro por la construcción.”

#### **- Mercado inmobiliario**

La inmobiliaria es una compañía que está dedicada a la venta de inmuebles, tales como casas, departamentos, o alquiler de locales, oficinas, entre otros.

#### **Etapas de venta de un proyecto inmobiliario**

Un proyecto inmobiliario está conformado por tres etapas de ventas las cuales detallaremos a continuación:

- Primera etapa de venta: Venta en planos  
La venta en planos en los últimos años ha incrementado debido a las ventajas que presenta, se tiene un mayor tiempo para pagar la cuota inicial entre 12 a 18 meses.
- Segunda etapa de venta: Preventa:  
Es cuando el proyecto inmobiliario se encuentra en la etapa inicial o en plena construcción, se aparta la propiedad con una cantidad mínima y se firma un contrato de venta.
- Tercera etapa de venta: Entrega inmediata – Proyecto finalizado:

En esta fase la construcción ha concluido en tu totalidad el precio está fijado y ya no habrá más cambios en el departamento. El plazo de entrega suele ser inmediato.

### **2.2.8. Análisis Financiero**

El análisis financiero es fundamental para evaluar la situación y el desempeño económico y financiero real de una empresa, detectar dificultades y aplicar correctivos adecuados para solventarlas. El análisis financiero se basa en el cálculo de indicadores financieros que expresan la liquidez, solvencia, eficiencia operativa, endeudamiento, rendimiento y rentabilidad de una empresa. Se considera que una empresa con liquidez es solvente pero no siempre una empresa solvente posee liquidez.

La liquidez está representada por los activos los cuales son convertidos en dinero efectivo de una manera inmediata sin pérdida alguna de su valor. De tal manera, el activo con mayor liquidez es el dinero, es decir los billetes y monedas, así como los depósitos bancarios que también gozan de total liquidez y por tanto son considerados como efectivo.

La liquidez en la empresa es la capacidad que tiene la empresa para cubrir compromisos u obligaciones a corto plazo ya sea pago a proveedores, tributos, compra de materiales, maquinarias u otros, en pocas palabras medir la liquidez del activo.

Y la medición de la liquidez se relaciona con el estudio de las operaciones que se dan en la empresa ya sea los ingresos de efectivo por las ventas de sus actividades o los egresos de efectivo por pago a proveedores, ventas, etc., estas operaciones unificará el área de finanzas, contabilidad y tributaria de la empresa a fin de llevar el control y evitar contingencias ya sea tributarias u otras.

Ya que se debe tener en cuenta que tenemos obligación con la Sunat, como es el caso del pago adelantado del Impuesto General a las Ventas y también la detracción.

La liquidez en una empresa se determina por la disposición para cumplir los pagos a corto plazo que fueron conseguidos a proporción que estas se vayan venciendo. Esto no solo se refiere a los negocios de la empresa, sino a la destreza para cambiar en efectivo determinados activos y pasivos corrientes.

En razón de ello, los niveles de liquidez de una empresa se pueden determinar mediante la aplicación del análisis financiero, el cual relacionando los elementos de información financiera aportados por los estados financieros permite calcular indicadores específicos que miden la liquidez y solvencia en una empresa, como el capital de trabajo, la razón circulante y la razón prueba del ácido, que reflejan la capacidad de pago de la deuda circulante a corto plazo. Los indicadores son:

**- Indicador de liquidez general**

Mide la capacidad de la empresa para afrontar sus obligaciones a corto plazo, cuanto más elevado sea el coeficiente que se logre, mayor será la capacidad que la empresa tiene para afrontar sus obligaciones a corto plazo. La fórmula para medir este indicador es la siguiente:

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

**- Prueba ácida**

Es la manera más directa de medir la liquidez a corto plazo de la empresa, al tomar en cuenta los niveles de liquidez de sus activos circulante. La relación entre los activos corrientes tiende a lograr un mayor grado de convertirse en efectivo y cumplir con las obligaciones a corto plazo. La fórmula para calcular este índice es:

$$\text{Prueba ácida} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

### - **Liquidez absoluta**

Analiza la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de pago a corto plazo, solo tomo en cuenta el líquido con el que cuenta la empresa, es decir, el dinero que tiene en el banco o en la caja.

Con esto lo que se determina es el importe de dinero efectivo que posee la empresa por cada sol de deuda a corto plazo.

$$\text{Liquidez Absoluta} = \frac{\text{Efectivo y equivalente de efectivo}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

### - **Endeudamiento a corto plazo**

Este cociente financiero puede indicar también la relación que existe entre el volumen de los fondos propios de una empresa y las deudas que mantienen tanto en el largo como en el corto plazo.

$$\text{Endeudamiento a corto plazo} = \frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio} * 100}$$

### **2.2.9. Análisis de los estados financieros**

Se define como, evaluar la situación financiera y económica real de una empresa, detectar sus dificultades y tratar de solucionarlas a tiempo. El análisis financiero se fundamenta con el cálculo de indicadores financieros que manifiestan la solvencia, eficacia operativa, endeudamiento, y productividad de una empresa. Se considera que una empresa con liquidez es solvente pero no siempre una empresa solvente posee liquidez. Se concluye que el análisis financiero es una herramienta gerencial y analítica clave en toda actividad empresarial que determina las condiciones financieras en el presente, la gestión de los recursos financieros disponibles y contribuye a predecir el futuro de la empresa.

Los estados financieros son:

- Balance General
- Estado de Ganancias y pérdidas
- Estado de cambios en el Patrimonio Neto y
- Estado de Flujo de Efectivo

## **2.3. Marco conceptual**

### **2.3.1. Anticipos**

Son pagos que se dan de manera parcial o total antes de la entrega del bien o prestación del servicio, donde la empresa posteriormente deberá cumplir con el compromiso generado; caso contrario, se hará la devolución del anticipo.

Hirache Flores Luz (2012, p. IV-8)

### **2.3.2. Bien futuro**

Es aquel que todavía no existe en la realidad, la venta de un bien inmueble futuro es conocida como preventa o venta en planos.

Diario Oficial El Peruano.

### **2.3.3. Capital de trabajo:**

Se define como capital de trabajo a la capacidad de disponibilidad de recursos que requiere la empresa para llevar a cabo sus

actividades con normalidad en el corto plazo. Denominación que suele darse al capital circulante.

<https://www.gerencie.com/capital-de-trabajo.html>

#### **2.3.4. Capacidad de pago:**

Se refiere al estudio de las posibilidades de la empresa para cubrir sus deudas a corto y largo plazo. Las deudas a corto plazo, se cubren mediante el uso de los activos corrientes (efectivo, caja, bancos, cuentas por cobrar).

<https://www.gestiopolis.com/capacidad-pago-indicadores-financieros/>

#### **2.3.5. Constructor**

Se entiende por constructor a cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles contruidos de manera parcial o total, o incluso por terceros.

LIGV, Art. 3. ° inc. e)

#### **2.3.6. Impuesto General a las Ventas**

Es un impuesto que grava todas las fases del ciclo de producción y distribución, está orientado a ser asumido por el consumidor final, encontrándose normalmente en el precio de compra de los productos que adquiere.

Art. 1° del T.U.O. de la LIGV.

#### **2.3.7. Inmueble**

Los bienes inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse sin ocasiones de perjuicio sobre los mismos, son todos aquellos como el terreno, las edificaciones.

Código Civil art. n.°885.

#### **2.3.8. Liquidez**

Es la mayor o menor facilidad que se tiene de un activo para transformarse en efectivo en el momento que se requiera o refleja la capacidad que tiene una empresa para obtener dinero en efectivo.

Aching, C. (s/f).

### **2.3.9. Primera venta**

La venta de cada departamento u oficina constituye una primera venta siempre y cuando se dé en Perú y será gravada con el Impuesto General a las Ventas, caso contrario sucederá con la siguiente venta y demás ventas sucesivas que realicen los compradores, puesto que no estarán gravadas con el impuesto general a las ventas.

Art. 2. ° núm. 1 inc. d). R.L. IGV

### **2.3.10. Sistema de Detracciones:**

El sistema de detracciones es el descuento que efectúa el adquirente o usuario de un bien o servicio afecto al sistema, de un porcentaje del importe a pagar por estas operaciones, para luego depositarlo en el Banco de la Nación, en una cuenta corriente a nombre del proveedor.

Art. de Grupo Verona (2014).

### **2.3.11. Venta de inmuebles**

Se encuentra gravada con el Impuesto General a las Ventas la primera venta de inmuebles, como también la siguiente venta que realicen las empresas vinculadas con el constructor, cuando el inmueble haya sido adquirido del constructor vinculado o de empresas vinculadas económicamente con el constructor.

LIGV Art. 1. ° inc. d).

## **2.4. Hipótesis**

La aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de inmuebles futuros incide en la disminución de la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C. de la ciudad de Trujillo, en el año 2018

## 2.5. Variables

### 2.5.1. Operacionalización de variables:

<b>Variabes a investigar</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Indicador de variables</b>	<b>Escala de medición</b>
<b>Independiente</b> Aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de inmuebles futuros	Obligación tributaria originada en la venta de bienes inmuebles en la fecha que se emita el comprobante de pago o en la fecha en que se entregue el bien, lo que ocurra primero.	Es la obligación tributaria de la empresa constructora que nace en la fecha de percepción del ingreso, por el monto que se perciba.	18% de cada pago parcial.	Cuantitativa
<b>Dependiente</b> La liquidez	Es la mayor o menor facilidad que se tiene de un activo para transformarlo en dinero en cualquier momento.	Capacidad de la empresa para Asumir sus obligaciones	Ratios	Cuantitativa

**Fuente:** Investigación Propia

**Elaboración:** Amaya & Gálvez (2019)

## 2. MATERIAL Y MÉTODOS

### 3.1. Material

#### 3.1.1. Población

Está constituida por las ventas de bienes inmuebles futuros realizada de la empresa Consorcio Roga S.A.C., en el año 2018.

#### 3.1.2. Marco muestral

Está constituida por el listado de las ventas de bienes inmuebles futuros realizada por la empresa Consorcio Roga S.A.C., en el año 2018.

#### 3.1.3. Unidad de análisis

Está constituida por cada una de las ventas de bienes inmuebles futuros realizada por la empresa Consorcio Roga S.A.C., en el año 2018.

#### 3.1.4. Muestra

Está constituida por las ventas de bienes inmuebles futuros realizada por la empresa Consorcio Roga S.A.C., en el año 2018.

### 3.2. Métodos

#### 3.2.1. Diseño de contrastación:

El diseño de investigación es explicativo por que se aplica para validar la hipótesis, de un solo grupo con observación antes y después de aplicado el Impuesto General a las Ventas de la venta de inmuebles futuros.

Esquema:



#### Donde:

O1 = Liquidez de la empresa sin considerar el pago de Impuesto General a las Ventas de la venta de inmuebles futuros.

X=Aplicación del Impuesto General a las Ventas de la venta de inmuebles futuros.

O2= Liquidez de la empresa después de aplicar Impuesto General a las Ventas de la venta de inmuebles futuros.

### 3.2.2. Técnicas e instrumentos de colecta de datos

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Alcance</b>	<b>Fuentes o Informantes</b>
1. Análisis Documental	Guía de análisis documental	Conocer la situación actual de la empresa en estudio.	Libros Contables, Estado de situación financiera, declaraciones juradas del Impuesto General a las Ventas.
2. Análisis Comparativo de registro	Guía de análisis comparativo de registro	Conocer la incidencia con la aplicación del Impuesto General a las Ventas y sin la aplicación del Impuesto General a las Ventas.	Ratios, Estado de Situación Financiera

**Fuente:** Investigación Propia

**Elaboración:** Amaya & Gálvez (2019)

### **3.2.3. Procedimientos y análisis de datos**

Los datos serán recolectados en una hoja de registro, la cual será elaborada por los autores en base a los objetivos propuestos y de acuerdo a un flujograma de procesos.

Los resultados se están presentando en cuadros de doble entrada con número de casos en cifras absolutas; así como ratios que corresponden a la situación financiera de la empresa antes y después de la aplicación del impuesto general a las ventas.

Para determinar que el impuesto general a las ventas incide en la disminución de la liquidez se aplicó la prueba de Wilcoxon para la diferencia de ratios antes y después de aplicado el impuesto.

Si  $P < 0,05$  existirá asociación negativa confirmando la hipótesis propuesta.

### 3. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

#### 4.1. Presentación de Resultados

4.1.1. Explicar los plazos, forma de pago y otras obligaciones relacionadas con la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de bienes inmuebles futuros realizados por la empresa Consorcio Roga S.A.C.

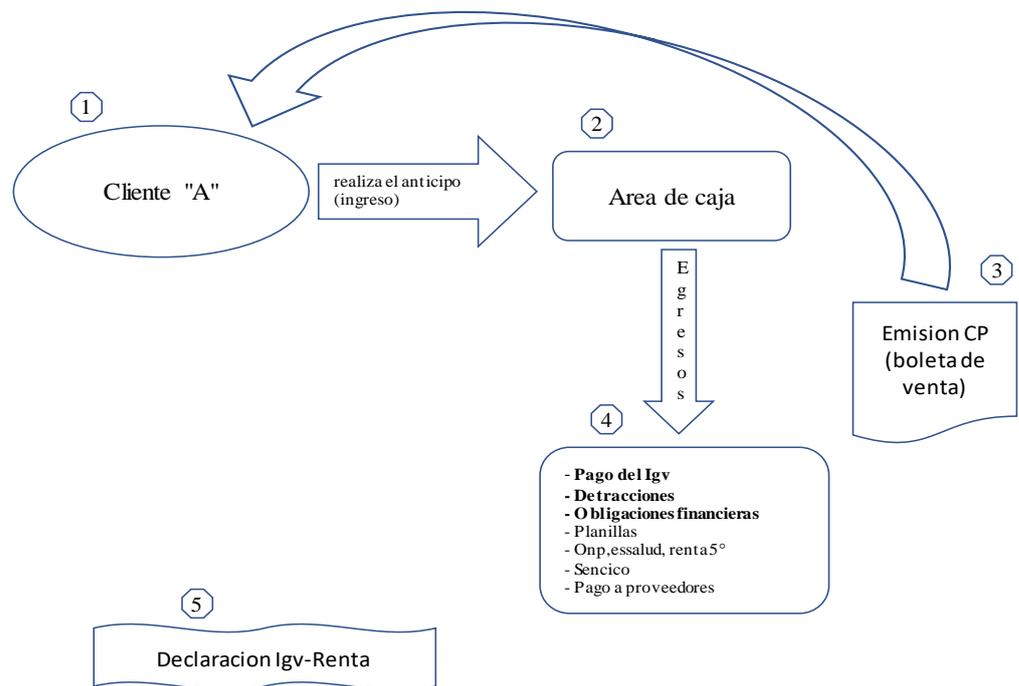


Figura 1 . Flujograma de plazos y forma de pago con la aplicación del Igv

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

En el flujograma n. °1, muestra los plazos y la forma de pago aplicando el IGV en los anticipos:

1. El cliente realiza el anticipo (ingreso) y entrega el voucher o constancia de transferencia al área encargada.
2. El área de caja es el encargado de validar y verificar el abono correspondiente.
3. El área encargada emite el comprobante de pago (boleta de venta) por cada anticipo recibido y se le entrega al cliente.

4. Se origina diversas obligaciones (egresos) como son las detracciones, obligaciones financieras, pago de planillas a los trabajadores, impuestos onp, essalud, renta 5°, aportes al sencico, pago a proveedores.
5. Por cada anticipo recibido nace la obligación de declarar de manera mensual el IGV, según cronograma de vencimientos Sunat.

Cuadro n.º 1

REPORTE DE ANTICIPOS DE CLIENTES CON APLICACIÓN DEL IGV																											
CLIENTES	mar-18		abr-18		may-18		jun-18		jul-18		ago-18		sep-18		oct-18		nov-18		dic-18		ene-19		feb-19		TOTALES		
	BI	50% V.T	BI	BI	50% V.T																						
Ronal Salinas Pizán	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	13,761	330,275	
Elsa Espinoza Estrada	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	12,844	308,257
Alex Ponce Paz	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	12,385	297,248
Vilma Flores Orbegoso	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	11,927	286,239
Johana Florián Paredes	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	11,009	264,220
Ivon Fernández Oloya	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	10,321	247,706
Yovani Cruz Rodríguez	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	9,633	231,193
José Campos Tello	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	9,404	225,688
Raúl Vera Loza	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	9,174	220,183
Jorge Torres Silva	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	8,945	214,679
Totales	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	109,404	2,625,688

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

El cuadro n.º1 muestra los anticipos recibidos mes a mes de cada cliente de un proyecto inmobiliario valorizado en S/. 2,625,688.00, el plazo de duración es 12 meses, lo cual el 50% del anticipo está excluido del IGV ya que corresponde al valor del terreno y el otro 50% si está gravado con el IGV, según el numeral 9 del artículo 5º del Reglamento de la Ley del IGV, el cual determina que, para determinar la base imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles realizada por el constructor, se excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno.

Por lo tanto con la aplicación del IGV, en cada anticipo recibido de manera mensual existe obligación de pagar el impuesto.

Cuadro n.º 2

CUADRO N° 02 : DETERMINACIÓN DEL IGV													
CLIENTES	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	TOTALES
Ronal Salinas Pizán	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	2,477.06	<b>29,724.77</b>
Elsa Espinoza Estrada	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	2,311.93	<b>27,743.12</b>
Alex Ponce Paz	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	2,229.36	<b>26,752.29</b>
Vilma Flores Orbegoso	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	2,146.79	<b>25,761.47</b>
Johana Florián Paredes	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	1,981.65	<b>23,779.82</b>
Ivon Fernández Oloya	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	1,857.80	<b>22,293.58</b>
Yovani De la Cruz Rodrí	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	1,733.94	<b>20,807.34</b>
José Campos Tello	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	1,692.66	<b>20,311.93</b>
Raúl Vera Loza	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	1,651.38	<b>19,816.51</b>
Jorge Torres Silva	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	1,610.09	<b>19,321.10</b>
Totales	<b>19,692.66</b>	<b>236,311.93</b>											

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

El cuadro n.º 2, muestra el monto del IGV por cada anticipo recibido, lo cual asciende en S/.236,312.00, con la aplicación de IGV estos montos se pagan de manera mensual a la administración tributaria, por lo que quita efectivo para continuar con normalidad el proyecto.

Como ya sabemos la primera venta de bienes inmuebles futuros se encuentra gravada con el IGV y nace la obligación tributaria en la fecha de percepción parcial o total del ingreso.

Pero además de pagar el IGV por el anticipo recibido, nace otras obligaciones que se relacionan con la aplicación del Impuesto General a las Ventas y son las siguientes:

**a) Emisión del comprobante de pago:**

Los comprobantes de pago constituyen un punto inicial de todo proceso de revisión al contribuyente, todas las operaciones comerciales que realizan las entidades deben estar respaldadas con la emisión y entrega de comprobantes de pago, toda vez que ello implica demostrar la fehaciencia de la operación. En el caso de la primera venta de inmuebles, se debe emitir el comprobante de pago en la fecha que se perciba el ingreso, por el monto total o parcial.

Según la figura n.º 1 nos muestra la emisión del comprobante de pago, a través de un flujograma con la aplicación del IGV.

**b) Deduciones en la primera venta de Inmuebles:**

Según lo establecido en la Resolución de Superintendencia N° 022- 2013/SUNAT, desde el 1 de febrero de 2013, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores gravados con el Impuesto General a las Ventas está sujeta al sistema de deducciones.

La tasa de deducción para la venta de inmuebles es de 4% y esta será aplicada sobre el monto total de la operación, es decir, sobre el valor de la venta del bien más el Impuesto General a las Ventas.

**-Pago de deducción en la venta con pagos parciales:** Si la venta pactada es con pago en partes, la obligación nace en la fecha de percepción del ingreso y será por el monto que se perciba. Cabe resaltar que la obligación nace por el monto total o parcial.

- **Pago de detracción en la venta con boleta de venta:** La empresa tendrá que auto detraerse, es decir, que se debe abonar a su propia cuenta de detracciones el 4% del valor de la operación.

- **Pago de detracción en la venta con factura:** Si se emite una factura por la venta de un bien inmueble, la empresa adquirente será obligada a depositar la detracción.

- **Pago de detracción en la venta de un bien futuro**

Nos indica que cada adelanto estará gravado, aunque físicamente no exista el bien. Si el banco financia el saldo del bien inmueble, será en ese instante en el cual se aplicará la detracción sobre el saldo restante.

#### **c) Declaraciones IGV-renta**

Al existir un anticipo y según la ley ya nace la obligación de pagar el IGV en cada declaración mensual.

En la figura n.º1 apreciamos mediante el flujograma que nace la obligación de hacer la declaración mensual del IGV, renta.

#### **d) Aportes al Sencico**

Esta contribución tiene como finalidad financiar la formación, capacitación integral, calificación y certificación profesional de los trabajadores de la actividad de la construcción, en todos sus niveles y de realizar las investigaciones y estudios necesarios para atender a sus fines.

**4.1.2.** Evaluar la liquidez de la empresa con la aplicación del Impuesto General a las Ventas y sin la aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de bienes inmuebles futuros realizados por la empresa Consorcio Roga S.A.C

Para lo cual adjuntamos el flujograma n.º 2 y los cuadros con y sin la aplicación del IGV para ver las diferencias.

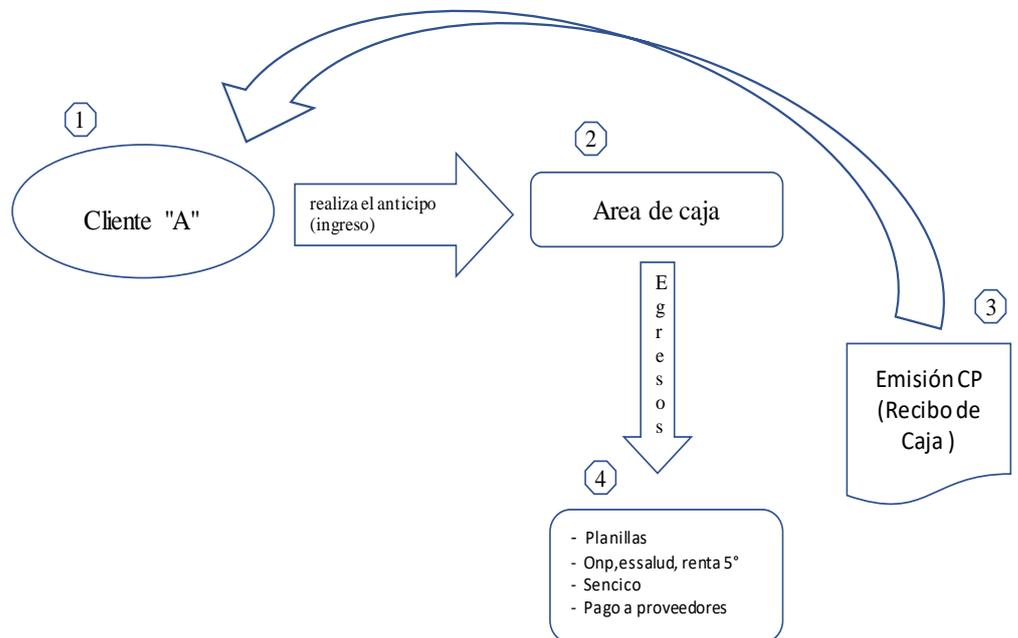


Figura 2. Flujograma de plazos y forma de pago sin la aplicación del IGV

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

El flujograma n.º 2 nos muestra como son los plazos y formas de pago sin la aplicación del IGV, lo cual se puede diferenciar claramente del flujograma n.º 1.

1. El cliente realiza el anticipo (ingreso) y entrega el voucher o constancia de transferencia al área encargada.

2. El área de caja es el encargado de validar y verificar el abono correspondiente.
3. El área encargada emite el comprobante de pago (recibo de caja) por cada anticipo y se le entrega al cliente.
4. Se origina diversas obligaciones (egresos) pago planillas a los trabajadores, impuestos onp, essalud, renta 5°, aportes al sencico, pago a proveedores.
5. No existía obligación de declarar de manera mensual por el anticipo recibido, ya que el bien es a futuro.

Cuadro n.º 3

REPORTE DE ANTICIPOS DE CLIENTES SIN APLICACIÓN DEL IGV													
CLIENTES	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	TOTALES
Ronal Salinas Pizán	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	<b>360.000</b>
Elsa Espinoza Estrada	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	<b>336.000</b>
Alex Ponce Paz	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	<b>324.000</b>
Vilma Flores Orbegoso	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	<b>312.000</b>
Johana Florián Paredes	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	<b>288.000</b>
Ivon Fernández Oloya	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	<b>270.000</b>
Yovani Cruz Rodríguez	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	<b>252.000</b>
José Campos Tello	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500	<b>246.000</b>
Raúl Vera Loza	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	<b>240.000</b>
Jorge Torres Silva	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	<b>234.000</b>
Totales	<b>238.500</b>	<b>2.862.000</b>											

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

En el cuadro n.º3 se muestra los anticipos recibidos de manera íntegra y mensual que ingresan a caja y bancos.

Sin aplicar lo que indica el decreto legislativo 1116 acerca del IGV, estos anticipos se podían utilizar en su totalidad ya que no existía obligación de pagar el IGV y así usarlo para la compra de materiales, suministros, maquinaria y todo lo necesario para avanzar con el proyecto inmobiliario.

Además de ello mostramos un cuadro de diferencias de los anticipos recibidos de clientes antes y después de la aplicación del IGV, en el cual claramente se visualiza que existe una diferencia que es el IGV por pagar (ver cuadro n.º4).

Cuadro n.º 4

DIFERENCIA ENTRE LOS ANTICIPOS DE CLIENTES CON Y SIN LA APLICACIÓN DEL IGV													
Item	Mar-18	Abr-18	May-18	Jun-18	Jul-18	Ago-18	Set-18	Oct-18	Nov-18	Dic-18	Ene-19	Feb-19	TOTALES
ANTICIPO SIN APLICACIÓN DEL IGV	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	2,862,000
ANTICIPO CON APLICACIÓN DEL IGV	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	2,625,688
DIFERENCIA	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-19,693	-236,312

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

Cuadro n.º 5

CRONOGRAMA DE PAGOS SEGÚN PRESUPUESTO DE OBRA													
Item	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	TOTALES
COSTO DE OBRA	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	210,000	210,000	210,000	210,000	200,000	100,000	2,520,000
AVANCE DE OBRA %	9.13%	9.13%	9.13%	9.13%	9.13%	9.13%	8.33%	8.33%	8.33%	8.33%	7.94%	3.97%	100.00%

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

En el cuadro n.º 5 se muestra un cronograma de presupuesto mensual y el avance de obra mensual en porcentaje, es decir los gastos que tendríamos de manera mensual en cuanto a maquinaria, materiales, mano de obra, entre otros gastos.

Cuadro n.º6

PAGOS SEGÚN PRESUPUESTO DE OBRA Y SU DIFERENCIA CON LOS ANTICIPOS													
Item	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	TOTALES
<b>PAGOS</b>	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	210,000	210,000	210,000	210,000	200,000	100,000	2,520,000
ANTICIPO SIN APLICACIÓN DEL IGV	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	238,500	2,862,000
<b>DIFERENCIA</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>	<b>28,500</b>	<b>28,500</b>	<b>28,500</b>	<b>28,500</b>	<b>38,500</b>	<b>138,500</b>	<b>342,000</b>
<b>PAGOS</b>	<b>230,000</b>	<b>230,000</b>	<b>230,000</b>	<b>230,000</b>	<b>230,000</b>	<b>230,000</b>	<b>210,000</b>	<b>210,000</b>	<b>210,000</b>	<b>210,000</b>	<b>200,000</b>	<b>100,000</b>	<b>2,520,000</b>
ANTICIPO CON APLICACIÓN DEL IGV	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	218,807	2,625,688
<b>DIFERENCIA</b>	<b>-11,193</b>	<b>-11,193</b>	<b>-11,193</b>	<b>-11,193</b>	<b>-11,193</b>	<b>-11,193</b>	<b>8,807</b>	<b>8,807</b>	<b>8,807</b>	<b>8,807</b>	<b>18,807</b>	<b>118,807</b>	<b>105,688</b>

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

En este cuadro n.º6, mostramos los gastos mensuales versus los anticipos que recibimos de clientes de manera mensual con y sin aplicación del IGV y sus diferencias.

Ya que tenemos que considerar que al empezar un proyecto inmobiliario se necesita tener mayor liquidez para poner en marcha el proyecto.

## Cuadro n.º7

**CONSORCIO ROGA S.A.C**  
**BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(en soles)  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

DENOMINACION	CON APLICACIÓN DEL IGV	SIN APLICACIÓN DEL IGV	VARIACION
<b><u>Activo</u></b>			
<b><u>Activo Corriente</u></b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	119,000.00	200,000.00	81,000.00
Cuentas por cobrar - Clientes	437,614.68	477,000.00	39,385.32
Materiales, auxiliares, suministros	90,000.00	90,000.00	0.00
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>646,614.68</b>	<b>767,000.00</b>	<b>120,385.32</b>
<b><u>Activo No Corriente</u></b>			
Inmueble, maquinaria y equipo	477,000.00	477,000.00	0.00
Depreciación inmueble, maquinaria y equipo	-49,500.00	-49,500.00	0.00
Seguros pagado por anticipado	55,425.45	55,425.45	0.00
Inversiones Inmobiliarias		177,074.55	177,074.55
<b>Total Activo no Corriente</b>	<b>482,925.45</b>	<b>660,000.00</b>	<b>177,074.55</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1,129,540.13</b>	<b>1,427,000.00</b>	<b>297,459.87</b>
			0.00
<b><u>Pasivo y patrimonio Neto</u></b>			
			0.00
<b><u>Pasivo Corriente</u></b>			
			0.00
Tributos, contraprestaciones y aportes por pagar	28,448.38	8,755.72	-19,692.66
Cuentas por pagar comerciales – terceros	120,000.00	120,000.00	0.00
Obligaciones Financieros - terceros	175,240.85	0.00	-175,240.85
Cuentas por pagar diversas – terceros	42,925.45	275,122.14	232,196.69
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>366,614.68</b>	<b>403,877.86</b>	<b>37,263.18</b>
			0.00
<b><u>Pasivo No Corriente</u></b>			
			0.00
Cuentas por pagar diversas – terceros	12,925.45	273,122.14	260,196.69
<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>12,925.45</b>	<b>273,122.14</b>	<b>260,196.69</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>379,540.13</b>	<b>677,000.00</b>	<b>297,459.87</b>
			0.00
<b><u>Patrimonio</u></b>			
			0.00
Capital	500,000.00	500,000.00	0.00
Resultados acumulados	250,000.00	250,000.00	0.00
<b>Total Patrimonio</b>	<b>750,000.00</b>	<b>750,000.00</b>	<b>0.00</b>
			0.00
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>1,129,540.13</b>	<b>1,427,000.00</b>	<b>297,459.87</b>

Fuente: Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

Elaboración: Amaya &amp; Gálvez

En el cuadro n.º7 mostramos un balance comparativo y obtenemos que con la aplicación del IGV, se visualiza que dentro de la cuenta 40 tributos y aportes por pagar al 31 de diciembre se tiene pendiente por pagar el IGV del mes, los tributos de onp, es salud, renta de 5º y aportes a sencico.

Sin embargo, sin la aplicación del IGV, solo se tendría que pagar los tributos de onp, es salud, renta de 5º, aportes a sencico, IGV no habría que pagar porque el bien aún no existe.

Con la aplicación del IGV, tenemos obligaciones financieras por pagar ya que al no tener suficiente liquidez recurrimos a financiamientos para culminar con el proyecto.

Sin la aplicación del IGV, tenemos cuentas por pagar pero porque adquirimos activos como parte de inversiones inmobiliarias, ya que al no pagar IGV en cada anticipo recibido, tenemos suficiente liquidez para culminar con el proyecto y además para realizar otro tipo de inversiones.

Cuadro n.º8

**CONSORCIO ROGA S.A.C**  
**INFORMACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<b>Ratios Financieros</b>	<b>Formula</b>	<b>Con aplicación</b>		<b>Sin aplicación</b>	
<b><u>Liquidez General</u></b>	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	$\frac{646,614.68}{366,614.68}$	1.76	$\frac{767,000.00}{403,877.86}$	1.90
<b><u>Prueba Acida</u></b>	$\frac{\text{Activo Corriente-Existencias}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{556,614.68}{366,614.68}$	1.52	$\frac{677,000.00}{403,877.86}$	1.68
<b><u>Liquidez Absoluta</u></b>	$\frac{\text{Caja}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{119,000.00}{366,614.68}$	0.32	$\frac{200,000.00}{403,877.86}$	0.50
<b><u>Endeudamiento a Corto Plazo</u></b>	$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio} *100}$	$\frac{366,614.68}{750,000.00}$	48.88	$\frac{403,877.86}{750,000.00}$	53.85

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C  
**Elaboración:** Amaya & Gálvez

### **Interpretación de las ratios financieras:**

Según el cuadro n.º8:

- Con la aplicación del IGV, la interpretación de estos resultados nos dice que, por cada 1 sol de pasivo corriente, la empresa cuenta con 1.76 de respaldo para cubrir sus deudas a corto plazo.
- Sin la aplicación del IGV, la interpretación de estos resultados nos dice que, por cada 1 sol de pasivo corriente, la empresa cuenta con 1.90 de respaldo para cubrir sus deudas a corto plazo, su capacidad es un tanto mayor.
- Con la aplicación del IGV, nos dice que la empresa registra una prueba ácida de 1.52, lo que a su vez nos permite deducir que por cada sol que se debe en el pasivo corriente, se cuenta con 1.52 soles para su cancelación, sin necesidad de tener que acudir a la realización de los inventarios.

- Sin la aplicación del IGV, nos dice que la empresa registra una prueba ácida de 1.68, lo que a su vez nos permite deducir que por cada sol que se debe en el pasivo corriente, se cuenta con 1.68 soles para su cancelación, sin necesidad de tener que acudir a la realización de los inventarios.
- Con la aplicación del IGV, la empresa con 0.32 no puede cubrir sus deudas a corto plazo con el dinero disponible en caja.
- Sin la aplicación del IGV, la empresa con 0.50 puede cubrir sus deudas a corto plazo con el dinero disponible en caja.
- Con la aplicación del IGV, el cociente obtenido refleja que las deudas a corto plazo equivalen al 49% del patrimonio neto; lo cual es un porcentaje alto si se considera que las deudas de corto plazo deben ser lo más bajo posible para que no afecten a la empresa.
- Sin la aplicación del IGV, el cociente obtenido refleja que las deudas a corto plazo equivalen al 54% del patrimonio neto; lo cual es un porcentaje alto si se considera que las deudas de corto plazo deben ser lo más bajo posible para que no afecten a la empresa.

**4.1.3.** Determinar la incidencia de las obligaciones en la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C

Con la aplicación del IGV Según el Decreto Legislativo N° 1116 Artículo 3, inciso a), la empresa se ve afectada básicamente en la disminución de la liquidez, porque ahora el IGV se tiene que pagar en cada anticipo recibido y no cuando exista el bien, lo cual disminuye el capital de trabajo y afecta financiera y económicamente a la empresa Consorcio Roga S.A.C

**Cuadro n.º9**

**DIFERENCIA DISMINUCION DEL EFECTIVO**

<b>Denominacion</b>	<b>Con la aplicación del Igv</b>		<b>Sin la aplicación del Igv</b>	
Efectivo y equivalente de efectivo	236,312.00	18%	0	0%

**Fuente:** Archivos de la Empresa Consorcio Roga S.A.C

**Elaboración:** Amaya & Gálvez

## 4.2. Prueba de Hipótesis

De tal manera al aplicar la prueba de Wilcoxon se confirma que, si existe diferencias con y sin la aplicación del IGV y que nuestra hipótesis ha quedado probada en la investigación.

Tabla Prueba de Wilcoxon para la diferencia de ratios con y sin aplicación del IGV. Empresa Consorcio Roga S.A.C

Ratios	Impuestos	
	Sin	Con
Liquidez General	1,90	1,76
Prueba Acida	1,68	1,52
Liquidez Absoluta	0,50	0,32
Endeudamiento C. Plazo	53,85	48,88

Z = 1,826

P = 0,034

Al aplicar la prueba no paramétrica de Wilcoxon para diferencias de ratios se obtuvo en valor Z = 1,826 que le corresponde un valor P = 0,034 que, al ser menor de 0,05, nos permite afirmar que existe diferencia entre las ratios con y sin aplicación del IGV.

## **4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

### **4.3.1. En función al marco teórico**

- Según la investigación, antes de la aplicación del IGV; al momento de recibir el pago (anticipo), no se emitía comprobante de pago alguno tampoco se declaraba en el PDT 621, porque no nacía la obligación del IGV ya que el bien no existía, solo se hacía el respectivo asiento contable en el libro diario (cuadro n.º3).
- Con la aplicación del IGV la empresa Consorcio Roga S.A.C se ve afectada básicamente en la disminución de la liquidez ya que ahora el IGV se tiene que pagar en cada anticipo y no cuando exista el bien, por lo cual disminuye capital de trabajo lo que podría ser destinado para la compra de materiales auxiliares, maquinaria para avanzar con la construcción, entre otros. (cuadro n.º1 y 2).
- Según el decreto legislativo n.º 1116 artículo 3 inciso a) nace la obligación tributaria del IGV, ya que este impuesto se origina cuando se entrega el bien o se efectúa el pago, lo que ocurra primero. Por lo tanto, al recibir el pago (anticipo) se genera la obligación de pagar el IGV y a su vez nace la obligación de emitir el comprobante de pago respectivo (ver la norma sobre comprobantes de pago), aun cuando no se haya entregado el bien.

### **4.3.2. En función a los antecedentes**

- En los cuadros n.º 1 y 3 se muestra los anticipos de clientes antes y después de la aplicación del IGV, como también el IGV que se tiene que pagar por cada anticipo recibido (cuadro n.º2) el cual a pesar de que es un fondo para el pago de obligaciones tributarias, también genera un importante (efectivo) NO disponible para el normal desarrollo de actividades de la empresa el cual afecta la situación financiera que se expresa en la falta de liquidez de la misma y posteriores costos financieros.

Lo cual coincidimos con el autor, aunque él nos habla de detracciones, pero es un caso parecido al nuestro. Rodríguez (2012), en su tesis *Incidencia de la aplicación del sistema de detracciones a los contratos de construcción en la liquidez de las empresas del sector construcción: ELSJ S.A.C., en el año 2011. Universidad Nacional de Trujillo*

Concluye, que de acuerdo a los resultados el Sistema de Detracciones del Impuesto General a las Ventas, es una medida arbitraria; asimismo, afecta financieramente a las empresas constructoras, ya que les resta liquidez ya que un porcentaje de sus ventas están en banco de la nación como fondos de sujetos a restricción.

#### **4.3.3. En función a la hipótesis**

Nuestra hipótesis dice: La aplicación del Impuesto General a las Ventas en la venta de inmuebles futuros incide en la disminución de la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C. de la ciudad de Trujillo, en el año 2018.

Con la aplicación del IGV, las ventas a futuro de bienes inmuebles, caso de la empresa Consorcio Roga S.A.C., se ve afectada básicamente en la disminución de la liquidez, ya que ahora el IGV se tiene que pagar en cada anticipo y no cuando exista el bien, lo cual quita capital de trabajo, en un 18% que viene hacer S/. 236,312.00 (ver cuadro n.º9) dinero no disponible, que normalmente se puede emplear para la compra de maquinaria o facilitar la negociación con los proveedores, evitar búsquedas de financiamiento y préstamos bancarios, para culminar con el proyecto.

Así mismo en el balance de situación financiera (cuadro n.º 7), se muestra que sin la aplicación del IGV, tenemos más liquidez para invertir en maquinaria o hacer otro tipo de inversiones, pero con la aplicación del IGV, disminuye capital de trabajo y tenemos que acudir a financiamientos para cubrir el avance del proyecto inmobiliario.

En el cuadro n.º8 de información financiera, vemos a través de las ratios financieros como existen diferencias con la aplicación y sin la aplicación del IGV, de tal manera que sin la aplicación del IGV se puede cubrir de manera normal los avances de la obra, sin embargo, con la aplicación del IGV también se puede cubrir, pero acudiendo a financiamientos y préstamos bancarios de tal manera podemos afirmar que nuestra hipótesis ha quedado probada en la presente investigación.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

Después de haber analizado la información recopilada de la empresa Consorcio Roga S.A.C, se concluye:

1. Se pudo determinar que, al explicar los plazos, formas de pago y otras obligaciones (detracciones, obligaciones financieras) que se origina por las ventas a futuro y actualmente con la aplicación del IGV, se ha podido establecer que por cada anticipo recibido del cliente nace la obligación de emitir comprobante, declarar dicho anticipo y pagar el IGV por cada anticipo. Con la aplicación del IGV, cada anticipo recibido ingresa a la empresa, pero no se puede usar en su totalidad ya que nace la obligación de pagar el IGV, lo cual disminuye en S/. 236,312.00 la liquidez de la empresa. Conforme se expresa en el flujograma n.º 1 y 2, así como en el cuadro n.º2.
3. Sin la aplicación del IGV, por cada anticipo recibido del cliente, sólo se registraba el asiento contable en el libro diario y el ingreso de efectivo podía utilizarse en su totalidad para cubrir los gastos y obligaciones que genere la construcción del proyecto inmobiliario. Se ha permitido establecer que los anticipos recibidos hasta el 31 de diciembre del 2018 se encuentran clasificadas en la cuenta 122 Anticipos de Clientes – Terceros y se revertirá cuando los departamentos existan, pero como existe obligación de pagar el IGV según Decreto Legislativo N° 1116 la cuenta disminuye, lo cual implica una incidencia en la disminución de la liquidez de la empresa Consorcio Roga S.A.C. Conforme se expresa en el cuadro n.º4.
4. Que por la aplicación del IGV en las ventas a futuro de bienes inmuebles realizadas por la Empresa Consorcio Roga S.A.C de la ciudad de Trujillo,2018, disminuye capital de trabajo en S/.236,312.00, lo cual implica una incidencia en la liquidez de la empresa, ya que para cumplir con normalidad su obligaciones recurriría a créditos con los proveedores, préstamos bancarios y estaría en constante búsqueda de financiamiento para cubrir las actividades lo cual hace que la rentabilidad de la empresa disminuya generando sobrecostos. Conforme se expresa en los cuadros n.º8 y 9

Asimismo, al aplicar la prueba no paramétrica de Wilcoxon existe una diferencia de 0,05, lo cual nos permite afirmar que si existe diferencia entre las ratios con y sin aplicación del IGV de tal manera nuestra hipótesis ha quedado probada en la investigación.

## RECOMENDACIONES

Después de realizada la investigación se ha llegado a las siguientes Recomendaciones:

1. Sugerir que cuando se dicten normas tributarias, no solo se deben enfocar en la recaudación tributaria, sino evaluar y velar por los intereses de las empresas, porque cada empresa tiene diferente realidad problemática y su capacidad de pago es distinta.
2. Considerar este RTF N.º 1104-2-2007, ya que para determinar la obligación de pagar el Impuesto General a las Ventas por las Ventas de bienes inmuebles futuros es necesario que exista la venta, y esto sólo se dará cuando exista el bien, por lo tanto, una vez que ya haya sido entregada al cliente, en ese momento recién se pagará el impuesto general a las ventas.
3. Tomar las precauciones correspondientes y hacer un mejor presupuesto o un análisis financiero de manera continua para evaluar la liquidez de su empresa ya que la disponibilidad financiera de la empresa Consorcio Roga S.A.C ha disminuido como consecuencia del pago del IGV por las ventas anticipadas de bienes inmuebles futuros.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

Walhs, C. (2001). Ratios fundamentales de gestiona empresarial como analizar y controlar los aspectos que marcan el valor de las empresas.

Alva, M., Valer, E., (2012, Setiembre). La entrega de arras, garantías y adelantos: ¿Qué implicancias tributarias se producen en el IGV?. *Actualidad Empresarial. Primera Quincena* (262).

Bernal J. (2012, Setiembre). Nacimiento de la obligación tributaria del Impuesto General a las Ventas y del Impuesto a la Renta en el caso de la primera venta de inmuebles gravados hecha por el constructor. *Actualidad Empresarial. Primera Quincena* (Ed.262)

Hirache F.L. (2012, junio. Reconocimiento contable de los anticipos. *Actualidad Empresarial. Primera Quincena* (256).

Chamba V. S. (2017). Las ventas a crédito y su impacto en la liquidez. Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil. Ecuador.

Fernández C.F. (2016). El pago del Impuesto general a las ventas y su incidencia en la liquidez de las micro y pequeñas empresas que venden al crédito en el distrito de los Olivos - Lima, año 2016. Repositorio Académico Universidad San Martín de Porres. Lima.

Morales (2017). Análisis de los sistemas de pagos adelantados del IGV y su incidencia en la liquidez de Tradel Service SRL año 2014. Universidad Privada del Norte. Lima.

Acuña (2018). Incidencia del sistema de deducciones en la liquidez de la empresa constructora e inmobiliaria Rabi S.A.C, Chota – 2017.

Capistrano&Mendoza (2019). Los pagos adelantados (separación y anticipos) en la venta de inmuebles y su impacto tributario en los proyectos inmobiliarios del distrito de Jesús María en el año 2017

Acuña Ch. M. (2016). El Sistema de detracciones del IGV y su incidencia en la liquidez de las empresas constructoras del Perú: caso KVC Contratistas S.A.C. Trujillo, 2016.Universidad Católica los Ángeles de Chimbote. Trujillo

Basallo R. C. (2012, Setiembre). ¿Sabe usted cómo determinar el IGV por la 1ª venta de inmuebles? Definición de constructor, hechos gravados, base imponible y supuesto de exoneración. Recuperado de [www.contadoresyempresas.com.pe/.../bole\\_T\\_22\\_07\\_05.pdf](http://www.contadoresyempresas.com.pe/.../bole_T_22_07_05.pdf).

Diario Oficial El Peruano. Recuperado de [www.elperuano.com.pe/](http://www.elperuano.com.pe/). Lima – Perú.  
Texto Único Ordenado Ley del IGV. Recuperado de <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/igv/ley/>

Ponencia publicada Canahua, D. (2012, 05,05). *Régimen Contable y Tributario en Empresas Inmobiliarias*. Congreso Colegio de Contadores la Libertad.

## **ANEXOS**

### **ANEXO N.º 01: GUÍA DE ANÁLISIS COMPARATIVO PLAZOS, FORMA DE PAGO**

<b>Detalle</b>	<b>INDICADORES</b>		
	<b>PLAZOS</b>		<b>FORMA DE PAGO</b>
	<b>Sin la Aplicación del IGV</b>	<b>Con la Aplicación del IGV</b>	<b>Con y Sin la Aplicación del IGV</b>
1. Comprobante de Pago	Por cada anticipo recibido, no existía obligación de emitir comprobante de pago	Por cada anticipo recibido si existe obligación de emitir comprobante de	Anticipo sea parcial o total
2. Declaración IGV-Renta	Por cada anticipo recibido no existía obligación de declarar	Por cada anticipo recibido se realiza la declaración en el Pdt.	Anticipo sea parcial o total
2. Pago IGV	Por cada anticipo recibido no nace la obligación de pagar el IGV	Por cada anticipo recibido nace la obligación de pagar el IGV	Anticipo sea parcial o total