



**GÁLVEZ &
DOLORIER**
ABOGADOS **20** AÑOS

Boletín al Día Tributario

Edición especial

**Ley que modifica el pago de impuestos por
arrendamiento de inmuebles, denominada
"Arrendamiento Justo"**



gydabogados.com

1. La Ley Nro. 32430 modifica el literal b) del artículo 57 de la Ley del Impuesto a la Renta a fin de establecer que las **rentas de primera categoría** se imputan al ejercicio gravable en que se **perciban**. La modificación entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2026.

Son rentas de primera categoría, entre otras, las derivadas de:

- Arrendamiento y subarrendamiento de predios, incluidos sus accesorios, así como los importes pactados por servicios suministrados por el arrendador o tributos asumidos por el arrendatario.
 - La cesión temporal de bienes muebles e inmuebles, así como los derechos sobre estos.
2. Conforme a la norma vigente, las personas naturales deben pagar el Impuesto a la Renta sobre las rentas de primera categoría en el periodo en que se hayan **devengado**.

Bajo el principio del devengado los ingresos se reconocen en el mes en que se gana el derecho a obtenerlos, independientemente de que el cobro efectivo ocurra en un mes posterior. Actualmente, el impuesto sobre rentas por arrendamiento se debe pagar mes a mes conforme se va ganando el derecho a cobrar la renta, sin perjuicio que el inquilino la pague oportunamente o no.

3. La modificación de la Ley del Impuesto a la Renta busca que las rentas de personas naturales por arrendamiento de inmuebles tributen en el ejercicio en que aquellas se perciban o cobren de manera efectiva. De esta manera, se pretende salvaguardar los principios de equidad y capacidad contributiva garantizando que solo se tribute sobre ingresos reales¹.
4. A partir de 2026, las personas naturales deberán tributar el Impuesto a la Renta de la siguiente manera:
 - **Ejemplo 1:** Una persona natural recibe en octubre de 2026 un adelanto por el alquiler de una casa de playa que será usada en febrero de 2027. En aplicación de la Ley Nro. 32430, dicho adelanto deberá ser declarado y pagado en el ejercicio 2026 y no en el 2027.
 - **Ejemplo 2:** Un arrendatario alquiló un inmueble a una persona natural en diciembre de 2026. No obstante, el inquilino incumplió el pago de la renta pactada en dicho mes, la cual recién fue cancelada en febrero de 2027.
El arrendador deberá declarar y pagar el Impuesto a la Renta en el ejercicio 2027.
5. La Ley Nro. 32430 deberá ser reglamentada en un plazo máximo de 90 días calendario contados a partir de su entrada en vigor.

¹ Dictamen de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, página 9.

**Equipo tributario de Gálvez & Dolorier
Abogados:**



José Gálvez
Silvia Muñoz
Karina Arbulú
Martín Mantilla
Rosa Chevarría

Francis Gutiérrez
Eduardo Guerra
Karem Carrillo
Alejandra Frisancho
Valentina Rosas
Helen Jáuregui