



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES,  
ECONÓMICAS Y FINANCIERAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD  
CON MENCIÓN EN FINANZAS**

**TESIS**

**Para optar el título profesional de Contador Público**

Factores de la evasión tributaria de los arrendadores de  
inmuebles, Comas 2022

**PRESENTADO POR**

Trujillo Crisanto, Zósimo David

**ASESOR**

Giraldo Ayala de Blas, Julia Maruja  
0000-0003-3105-4485

**Lima, 2024**

**INFORME DE ORIGINALIDAD ANTIPLAGIO TURNITIN**

Mediante la presente, nosotros:

1. Trujillo Crisanto, Zósimo David, identificada con DNI 48032689.

Egresado de la Escuela Profesional de Contabilidad con Mención en Finanzas del año 2022 y habiendo realizado la Tesis para optar el Título Profesional de Contador Público con mención en Finanzas, se deja constancia que el trabajo de investigación fue sometido a la evaluación del Sistema Antiplagio Turnitin el 01 de octubre de 2024, el cual, ha generado un porcentaje de originalidad de 23%.

En señal de conformidad con lo declarado, firmo el presente documento el 01 de octubre de 2024.



Egresado 1  
Trujillo Crisanto, Zósimo David

---

Egresado 2



Asesor  
Mg. Giraldo Ayala de Blas Julia Maruja  
DNI: 07140412

<sup>1</sup> Especificar qué tipo de trabajo es: tesis (para optar el título), artículo (para optar el bachiller), etc.

<sup>2</sup> Indicar el título o grado académico: Licenciado o Bachiller en (Enfermería, Psicología ...), Abogado, Ingeniero Ambiental, Químico Farmacéutico, Ingeniero Industrial, Contador Público ...

<sup>3</sup> Se emite la presente declaración en virtud de lo dispuesto en el artículo 8<sup>o</sup>, numeral 8.2, tercer párrafo, del Reglamento del Registro

Nacional de Trabajos conducentes a Grados y Títulos – RENATI, aprobado mediante Resolución de Consejo Directivo Nº 003-2016-SUNEDU/CD, modificado por Resolución de Consejo Directivo Nº 176-2019-SUNEDU/CD y Resolución de Consejo Directivo Nº 086-2022-SUNEDU/CD.

# TESIS FINAL TRUJILLO

## INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

22%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

[repositorio.ucv.edu.pe](https://repositorio.ucv.edu.pe)

Fuente de Internet

3%

2

[hdl.handle.net](https://hdl.handle.net)

Fuente de Internet

2%

3

[repositorio.uch.edu.pe](https://repositorio.uch.edu.pe)

Fuente de Internet

2%

4

[repositorio.upn.edu.pe](https://repositorio.upn.edu.pe)

Fuente de Internet

2%

5

Submitted to Universidad de Ciencias y Humanidades

Trabajo del estudiante

1%

6

[repositorio.unheval.edu.pe](https://repositorio.unheval.edu.pe)

Fuente de Internet

1%

7

[repositorio.ulasamericas.edu.pe](https://repositorio.ulasamericas.edu.pe)

Fuente de Internet

<1%

8

[repositorio.undc.edu.pe](https://repositorio.undc.edu.pe)

Fuente de Internet

<1%

9

[repositorio.usmp.edu.pe](https://repositorio.usmp.edu.pe)

Fuente de Internet

## **Dedicatoria**

A mis padres, por su amor incondicional y su incansable apoyo a lo largo de mi vida. Gracias por enseñarme la importancia del esfuerzo, la perseverancia y la honestidad. A mis docentes, por su guía y brindarme conocimiento con sabiduría. Gracias por su dedicación y por ser un modelo por seguir en mi formación académica y profesional.

## **Agradecimiento**

A mi asesora la Mg. Giraldo Ayala de Blas, Julia Maruja, por su invaluable disposición, su paciencia y su constante apoyo. Sus comentarios y sugerencias han sido esenciales para el desarrollo de la tesis.

A todos los participantes de este estudio, quienes con su disposición y colaboración hicieron posible la recolección de datos necesarios para el estudio.

Este trabajo es un reflejo del esfuerzo colectivo y del apoyo incondicional que he recibido de todas estas personas. A todos ustedes, mi más sincero agradecimiento.

## RESUMEN

La presente investigación que versa respecto a la evasión tributaria se trata de un fenómeno que afecta a las economías, minando la recaudación tributaria y reduce la capacidad del estado para financiar servicios públicos esenciales. Por lo tanto, la evasión fiscal entre los arrendadores de propiedades representa un desafío importante para las autoridades fiscales. En esa línea, el objetivo general fue: Identificar los factores de evasión fiscal de los arrendadores de inmuebles en el distrito de Comas, 2022.

La metodología fue cuantitativa, descriptiva, no experimental y de corte transversal, con una población de 21,795 arrendadores de departamentos en Comas, se seleccionó una muestra aleatoria simple de 378 participantes. Se aplicó un cuestionario de 18 preguntas, validado por tres expertos, que mostró una consistencia interna aceptable con un coeficiente KR-20 de 0,774. La recolección de datos se realizó mediante encuestas. Los resultados revelaron que los factores determinantes asociados a la evasión fiscal son la falta de cultura tributaria y la falta de fiscalización, esto se sustenta en que el 62.2% de los arrendadores no cumplen voluntariamente con sus obligaciones tributarias sustanciales o formales, lo que sugiere una falta de conciencia y voluntad para hacerlo.

Se concluyó que la evasión fiscal entre los arrendadores de inmuebles se atribuye la falta de cultura tributaria y la falta de fiscalización. Esto responde a que la combinación de estos factores ha llevado a que muchos arrendadores no cumplan voluntariamente con sus obligaciones debido a la poca supervisión de la Sunat.

**Palabras clave:** evasión tributaria, arrendadores, cultura tributaria, fiscalización tributaria, obligaciones tributarias

## **Abstract**

The present research, which deals with tax evasion, is a phenomenon that affects economies, undermining tax collection and reducing the State's capacity to finance essential public services. Therefore, tax evasion among property landlords represents a major challenge for tax authorities. Along these lines, the general objective was: To identify the tax evasion factors of property landlords in the Comas district, 2022.

The methodology was quantitative, descriptive, non-experimental and cross-sectional. With a population of 21,795 apartment landlords in Comas, a simple random sample of 378 participants was selected. An 18-question questionnaire was applied, validated by three experts, which showed acceptable internal consistency with a KR-20 coefficient of 0.774. Data collection was carried out through surveys. The results revealed that the determining factors associated with tax evasion are the lack of tax culture and the lack of tax oversight. This is supported by the fact that 62.2% of landlords do not voluntarily comply with their substantial or formal tax obligations, which suggests a lack of awareness and willingness to do so.

It was concluded that tax evasion among property landlords is attributed to the lack of tax culture and the lack of tax oversight. This is because the combination of these factors has led to many landlords not voluntarily complying with their obligations due to poor supervision by Sunat.

***Keywords:*** tax evasion, landlords, tax culture, tax inspection, tax obligations

## Lista de contenido

	Pág.
Carátula	i
Hoja antiplagio	ii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
Resumen	vi
Abstract	vii
Lista de contenido	viii
Lista de tablas	ix
INTRODUCCIÓN	1
METODOLOGÍA	19
Diseño	19
Participantes	19
Medición o instrumentos	20
Procedimiento	21
RESULTADOS	23
DISCUSIÓN	35
CONCLUSIONES	39
RECOMENDACIONES	40
Referencias	41
Anexos	49



## Lista de tablas

		<b>Pág.</b>
Tabla 1	Clasificación del impuesto a la renta	15
Tabla 2	Estadística de fiabilidad del instrumento	23
Tabla 3	¿Cumple voluntariamente con todas las obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades?	23
Tabla 4	¿Ha tenido dificultades para entender los procesos de declaración e impuestos como arrendador en el Perú?	24
Tabla 5	¿Ha buscado activamente información sobre las obligaciones fiscales específicas para los arrendadores en el Perú?	24
Tabla 6	¿Conoce todas las regulaciones y normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades en el Perú?	25
Tabla 7	¿Declara todos sus ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades en sus declaraciones de impuestos?	25
Tabla 8	¿Ha considerado alguna vez no declarar parte de sus ingresos por arrendamiento con el fin de reducir su carga fiscal?	26
Tabla 9	¿Está dispuesto a pagar impuestos adicionales si sabe que ayudará a mejorar los servicios públicos y la infraestructura en su comunidad?	26
Tabla 10	¿Ha tenido alguna vez problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales como arrendador?	27
Tabla 11	¿Se siente seguro de que comprende completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador en el Perú?	27
Tabla 12	¿Alguna vez ha sido notificado para realización de una auditoría respecto a pago de arrendamiento?	28
Tabla 13	¿Ha sido objeto de una fiscalización parcial que haya abordado solo una parte de sus obligaciones fiscales como arrendador?	29
Tabla 14	¿Cree que la fiscalización parcial permite a algunos arrendadores evadir impuestos al no abordar todas sus actividades fiscales?	29
Tabla 15	¿Cree que las sanciones por evasión fiscal son lo suficientemente severas como para disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	30

Tabla 16	¿Ha recibido alguna vez asistencia de Sunat para corregir errores en sus declaraciones de impuestos relacionadas con el arrendamiento de propiedades?	30
Tabla 17	¿Considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal completa para detectar la evasión de impuestos entre los arrendadores?	31
Tabla 18	¿Ha recibido notificaciones de forma frecuente por parte de la Sunat?	31
Tabla 19	¿Cree que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	32
Tabla 20	¿Siente que la falta de frecuencia en las auditorías fiscales permite a algunos arrendadores evadir impuestos de manera más fácil?	32

## INTRODUCCIÓN

La evasión tributaria es un problema internacional que afecta a muchas regiones del mundo, tal es el caso de Estados Unidos que presenta un sistema tributario conocido por su complejidad, con numerosas leyes y regulaciones que pueden ser difíciles de entender para los contribuyentes, esta complejidad puede dar lugar a lagunas fiscales que son explotadas por aquellos que buscan evadir impuestos; este escenario también enfrenta el desafío de la evasión tributaria por medio de paraísos fiscales y la planeación fiscal agresiva por parte de corporaciones multinacionales y personas de alto patrimonio neto (Servicio de Impuestos Internos, 2023).

En el caso de Europa, la evasión fiscal tiene aspectos y manifestaciones, algunos de los cuales son comunes, mientras que otros pueden variar según los países y sus sistemas fiscales, la Hacienda de España experimentó una pérdida anual del 2,5% de sus ingresos fiscales, lo que equivale a una suma de 136 euros por cada ciudadano del país debido a la evasión de impuestos (Álvarez, 2021), así mismo, en España la Agencia Tributaria centro su atención en los alquileres desde 2016, ya que 1,28 millones de inmuebles en alquiler, o cuatro de cada diez inmuebles en arrendamiento, han sido identificados como no reportado (Alarcos, 2020).

En América Latina y el Caribe, la evasión fiscal alcanza los 300 mil millones de dólares, lo que representa aproximadamente el 6.1% del Producto Interno Bruto (PIB) de la región, uno de los países donde la evasión tributaria es un desafío significativo es Argentina, esto responde a una cultura arraigada de eludir impuestos, esto puede atribuirse a factores como la carencia de confianza en las entidades estatales, la percepción de impuestos altos y la impunidad percibida para aquellos que evaden impuestos (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2021).

En ese sentido, en esta parte de la región la evasión fiscal es un problema complejo y multidisciplinario que está asociado por disímiles factores económicos, políticos y sociales, otros países latinoamericanos también enfrentan desafíos significativos en términos de evasión fiscal, esto se debe que gran parte de la economía opera en el sector informal, donde las transacciones no están registradas y los ingresos no se declaran (Mejía-Flores et al., 2020).

En Perú, la informalidad ha sido impulsada en gran medida por la deficiencia en la cultura tributaria entre los contribuyentes, así como por la percepción negativa hacia la administración tributaria, que a menudo se percibe como punitiva, burocrática y objeto

de frecuentes críticas. Estos factores se vieron exacerbados por los cambios provocados por la pandemia de Covid-19, que acentuaron las tensiones y desconfianzas hacia el sistema fiscal, la administración tributaria se vio obligada a mejorar su eficiencia (Torres & Ferrel, 2020). En 2022 la Sunat respondió promoviendo la cultura tributaria con cursos virtuales para docentes, alcanzando 5,580 inscritos, y realizó visitas a escuelas con dinámicas lúdicas, sensibilizando a 35,859 estudiantes en 59 centros educativos sobre el sistema tributario, la administración tributaria y las responsabilidades ciudadanas (SUNAT, 2023, p.42).

Los datos de un censo realizado para identificar la cantidad de personas con vivienda propia y aquellas que optan por alquilar un departamento revelaron que el 7,7% de la población alquila departamentos. Además, se proyecta un aumento en este índice en los próximos años (INEI, 2020). En esa línea, este aumento puede estar vinculado al crecimiento de la población extranjera en el Perú, que se estimó en aproximadamente 963,518 inmigrantes a mediados de 2019, junto con la tendencia de los ciudadanos a concentrarse en la capital por motivos laborales buscando nuevas formas de vida cotidiana (INEI, 2021). Asimismo, se determinó que la evasión es particularmente alta en el impuesto a la renta por alquileres, y que exigir su certificación ante notario podría incrementar significativamente los ingresos tributarios en esta categoría (Reyes, 2019).

La Sunat inició una campaña de verificación dirigida a contribuyentes que declararon que su domicilio fiscal era alquilado, se les solicitó presentar documentos como contratos de alquiler legalizados y comprobantes de pago, esta medida buscó asegurar que los arrendadores pagaran el Impuesto a la Renta (IR), reduciendo así la evasión tributaria en el sector de alquileres e identificando a aquellos que no cumplían con sus obligaciones fiscales (Actualidad Empresarial, 2024). Esta medida para los arrendadores funcionó como una fiscalización, ya que implicó un cruce de información detallada entre los contribuyentes.

En este contexto, también es necesario reportar a la Sunat cualquier cesión temporal de un inmueble, aunque la detección y fiscalización de estos casos sea complicada, no declarar los ingresos es considerado evasión de impuestos, además, los inquilinos suelen solicitar recibos y contratos a los arrendadores para poder deducir impuestos al final del año (Guerra, 2019). En el distrito de Comas, los precios de alquiler estaban entre los más económicos, con costos de U\$ 4,11 y U\$ 3,04 por m<sup>2</sup> (Cámara de Comercio de Lima, 2020). Esto hizo que las personas que buscaban alquileres asequibles consideraran a Comas como su primera opción para rentar una vivienda o departamento.

Teniendo en cuenta los datos mencionados anteriormente, la investigación se centra en diversos factores que cooperan a la evasión tributaria entre los arrendadores de inmuebles en el distrito de Comas, es fundamental para los investigadores identificar las principales razones por las cuales se incumple el pago de este impuesto. Con base en lo anterior, se formuló la siguiente pregunta de investigación. ¿Cuáles son los factores de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022?, de la cual se plasmaron 2 problemas específicos ¿Es la falta de cultura tributaria un factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022? ¿Es la falta de fiscalización tributaria un factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022?

En esta sección se presenta el estado del arte de la tesis; tenemos a Oliva & Gómez (2022) quienes en el estudio factores de evasión tributaria del impuesto a la renta de primera categoría, explicaron que, la evasión tributaria en el sector de alquileres de inmuebles está influenciada por una combinación de factores internos y externos, los contribuyentes involucrados en esta actividad parecen carecer de la voluntad de cumplir con sus obligaciones fiscales, lo que indica una falta de compromiso con la legalidad tributaria, adicionalmente, la falta de orientación y supervisión por parte de la Sunat significa que los arrendadores no tienen acceso a la información y al apoyo necesario para entender y cumplir con sus obligaciones fiscales. Esto puede ser especialmente problemático para aquellos que no están familiarizados con las regulaciones fiscales o que carecen de los recursos para buscar asesoramiento profesional, esta combinación de factores contribuye a la persistencia de la evasión tributaria en estas personas.

De manera similar, a López (2019) este estudio se centra en los temas del impuesto sobre la renta (ISR) en el sistema de alquiler privado, con especial atención al alquiler de vivienda. Para los efectos de este estudio, la evasión fiscal se refiere a la falta de pago de impuestos, intencional y no intencional, los contribuyentes que se basan en esta presunción evitan la ley y su responsabilidad de contribuir al gasto público, para analizar este problema es necesario mencionar factores como la complejidad de la ley, los elevados pagos de impuestos y la desconfianza de los contribuyentes en el destino de las mercancías. Se abordaron dos problemas; esto significa que el gobierno perderá dinero y los contribuyentes no están contentos con el sistema tributario actual, la debida diligencia es importante en este proceso debido a la vulnerabilidad de las instituciones financieras y sus operaciones, que las hacen vulnerables a acciones legales.

Por otra la parte, Buendía (2023) en el estudio cultura tributaria en la evasión del impuesto a la renta de primera categoría en Lima-Metropolitana, explicó que, los

resultados mostraron que, uno de los factores determinantes de la evasión es la de falta de cultura tributaria, esto provoca una serie de actos que ocasionan la evasión del IR de primera categoría por el arrendamiento de inmuebles; esta explicación sugiere que a mayor conocimiento sobre las responsabilidades fiscales entre los arrendadores se traduce en una menor evasión en materia de alquileres de inmuebles, por lo tanto resalta el valor de fomentar la educación tributaria y promover una cultura de acatamiento entre los contribuyentes como estrategia para mitigar la evasión fiscal en este sector, además, la falta de cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los arrendadores responde a que estos consideran que si no pagan impuestos tendrán un mayor beneficio económico, debido a que aumentarán sus ingresos por alquileres.

Esta observación se alinea con las conclusiones de Pino & Varela (2019) los alojamientos turísticos, como todos los edificios que ofrecen un lugar para que los turistas pasen la noche, es muy difícil distinguir entre tipos o categorías de alojamiento en diferentes países y comparar las normas, a partir de estas dificultades, el objetivo de este trabajo es analizar los mecanismos legales regionales que rigen las residencias privadas de turistas en Portugal y España, mostrando sus similitudes y diferencias y llegar a un programa similar que pueda servir para comparar impuestos en el futuro, entonces se trata de tomar la decisión correcta, en definitiva, es una prueba de si las leyes financieras de cada país, a nivel teórico, demuestran la capacidad de estimular ese comportamiento en su configuración actual.

En el estudio realizado por Díaz (2023) sobre la evasión fiscal en la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría por alquiler de inmuebles en la provincia de Trujillo durante 2023, se emplearon métodos de investigación básicos y descriptivos, con un enfoque cualitativo y diseño no experimental. La investigación utilizó técnicas de triangulación de datos, combinando entrevistas con análisis documental. Se aplicó una guía de entrevista y un formulario específico para la recolección y evaluación de la información, y de acuerdo a la información obtenida se encontró que los propietarios de las propiedades no completan la declaración de impuestos porque no han cumplido con sus obligaciones tributarias y se concluye por lo tanto que la evasión fiscal del alquiler de inmuebles en la provincia de Trujillo en 2023 afectó la recaudación del impuesto de primera categoría.

Este hallazgo es apoyado por Miranda (2024) en el estudio análisis del impuesto a la renta de primera categoría, los resultados revelaron que, un alto porcentaje de los propietarios que alquilan inmuebles no cumple con sus obligaciones fiscales debido a la

falta de cultura tributaria. La mayoría de los encuestados desconocen las normativas y responsabilidades relacionadas con el pago del impuesto sobre la renta por alquileres. Este desconocimiento se traduce en un comportamiento evasivo, donde los propietarios prefieren no declarar sus ingresos por alquiler para maximizar sus beneficios económicos. Concluyeron que, la falta de cultura tributaria entre los propietarios que alquilan inmuebles es un factor determinante en la evasión del impuesto sobre la renta en este sector. Esta deficiencia educativa genera un incumplimiento generalizado de las obligaciones fiscales, lo que resalta la necesidad de implementar estrategias que fomenten el conocimiento y cumplimiento de las normativas tributarias.

Además, Castillo & Cueva (2022) en el estudio evasión del IR de primera categoría en la recaudación por arrendamientos de Lima-Metropolitana, detallan que parte considerable de los propietarios encuestados evaden este impuesto, mayormente debido a su desconocimiento sobre la obligación de pagarlo, esta falta de conocimiento fiscal contribuye a que muchas personas que alquilan no cumplan con sus responsabilidades fiscales, lo que a su vez afecta negativamente a la recaudación de impuestos provenientes del arrendamiento de inmuebles (departamentos, cuartos, casas), esto se debe a la falta de cultura tributaria y la insuficiente fiscalización por parte de la SUNAT, además, la falta de conciencia sobre las obligaciones fiscales conduce a la evasión, mientras que la escasa supervisión de la autoridad tributaria permite que esta práctica se mantenga, por tanto, se cometen una serie de infracciones fiscales.

Por otro lado, Ángeles (2022) en el estudio factores que influyen en el cumplimiento del IR de primera categoría por arrendamientos, los resultados evidenciaron que, la evasión fiscal está influenciado por una mezcla de componentes intrínsecos como la cultura tributaria de los arrendadores, debido a que esta juega un papel importante en el incumplimiento fiscal. Muchos arrendadores no están completamente informados sobre sus obligaciones fiscales o no perciben su importancia. Además, la falta de inspección efectiva por parte de la SUNAT contribuye al incumplimiento del impuesto, al no existir medidas disuasorias suficientes para reducir las prácticas evasivas.

En la misma línea, Carbajal & Castañeda (2021) en el estudio evasión tributaria en rentas de primera categoría de arrendamientos de inmuebles, resaltan tres factores que contribuyen a esta problemática; la falta de fiscalización es un aspecto crucial, ya que se observó que el 100% de los arrendadores encuestados nunca habían sido objeto de intervenciones por parte de las autoridades tributarias. Esto sugiere que la ausencia de supervisión puede fomentar la evasión fiscal al proporcionar a los arrendadores una

sensación de impunidad. Al mismo tiempo, se observó que el 62% de los arrendadores tiene un bajo nivel de cultura tributaria, lo que indica una falta de comprensión sobre sus obligaciones fiscales. Además, el 48% de los propietarios incumple el pago del impuesto a la renta, lo que sugiere que esta falta de conocimiento y cumplimiento puede conducir a prácticas de evasión fiscal.

Asimismo, Collachagua (2022) el objetivo de esta investigación fue analizar el impacto de la política tributaria en la evasión fiscal en la primera categoría de ingresos de propiedad en el distrito de Santa Anita en 2021, se utilizaron los métodos interpretativos, hermenéuticos, inductivos, cualitativos y tipo básico, diseño de teoría fundamentada, se utilizaron metodología descriptiva que permitió efectuar un análisis.

En efecto, los factores relacionados con la situación estudiada son las debilidades, necesidades y niveles de ingresos de los propietarios, los cuales no fueron considerados en la búsqueda de la reducción del impuesto y la ampliación de la base imponible. Se concluyó que la política tributaria es anacrónica y que el sistema tributario no responde a la situación actual porque no se ajusta a los lineamientos generales de política y utiliza métodos de recaudación sin tomar en cuenta la situación asociada con los temas económicos lo que trae como efecto el aumento de impuestos.

Por último, Burgos & Valdez (2021) en el estudio factores vinculados a la evasión de impuestos en el alquiler de habitaciones, en los resultados se identificaron que, la falta de cultura tributaria entre las personas que alquilan habitaciones juega un rol trascendente en la evasión fiscal, esto sugiere que muchos propietarios pueden no estar familiarizados con sus obligaciones fiscales o pueden tener una comprensión limitada de cómo cumplir con ellas, debiéndose al desconocimiento de las obligaciones que conlleva este tipo de actividad; además, se observó que la falta de medidas fiscalizadoras por parte de la SUNAT también contribuye al problema; la ausencia de una supervisión efectiva y la falta de sanciones disuasorias pueden crear un entorno en el que los propietarios de habitaciones perciban que hay pocas consecuencias por evadir impuestos, además de estos factores, se encontró que la tasa del IR por arrendamiento, que es del 5% mensual, también puede contribuir a la evasión fiscal, debido a que consideran que es alta.

Finalmente, Espejo (2021) en el estudio evasión tributaria en renta de primera categoría en alquiler de locales comerciales, revela ciertos patrones preocupantes en cuanto al conocimiento tributario de los arrendatarios y la fiscalización de la Sunat, la mitad de los entrevistados tienen solo un conocimiento leve sobre los tributos, lo que sugiere un mínimo entendimiento profundo de sus obligaciones fiscales. Al mismo



tiempo, un pequeño porcentaje declara desconocimiento total sobre los impuestos, lo que indica una falta de conciencia tributaria significativa entre los arrendatarios,

Por tanto, es alarmante ver que más de la mitad de los arrendatarios solo tienen un conocimiento ligero sobre el impuesto que deben pagar, existiendo poca transparencia en cuanto a sus obligaciones tributarias, además desconocen por completo los pagos que deben realizar a la Sunat. Concluyó que, se registra una falta generalizada de cultura tributaria entre arrendatarios, lo que puede ser resultado tanto de una falta de educación sobre impuestos como de una insuficiente fiscalización por parte de la Sunat en lo que respecta a este impuesto.

### **Factores de la evasión tributaria en los arrendadores de inmuebles**

Los factores de la evasión tributaria en los arrendadores de inmuebles se refieren a las condiciones, influencias y circunstancias que contribuyen a que los propietarios o arrendadores de propiedades eludan parcial o totalmente el cumplimiento de sus compromisos fiscales concernientes con los ingresos obtenidos por el alquiler de bienes inmuebles (Alstads et al., 2019). En esa línea, la evasión tributaria en contextos fiscales se refiere a la omisión total o parcial por parte de los contribuyentes en la declaración y pago de sus obligaciones fiscales. Este fenómeno puede ser originado por una diversidad de factores como: falta de cultura tributaria, falta de fiscalización tributaria, desconocimiento de obligaciones fiscales y la complejidad del sistema fiscal (Santillán & Barbaran, 2021).

En ese orden, la evasión tributaria en el contexto de los arrendadores que no declaran ni pagan impuestos de los alquileres de sus inmuebles se refiere a la práctica ilegal de omitir la declaración y el pago de tributos sobre los ingresos generados por el alquiler de propiedades, esto puede implicar a propietarios que reciben pagos de alquiler de inmuebles, pero no informan a las autoridades fiscales sobre estos ingresos ni cumplen con sus obligaciones tributarias correspondientes (Martínez & Ore, 2023). En ese sentido, la falta de cultura fiscal influye en el incumplimiento de deberes fiscales por parte de los contribuyentes y estos pueden ser de naturaleza económica, social, legal o institucional, y logran modificarse en función del contexto específico de cada país o región (Patiño et al., 2019).

Por otra parte, la evasión tributaria por parte de los arrendadores de inmuebles representa un desafío para el sistema fiscal del país. Este fenómeno se agrava por diversos

factores, incluyendo la falta de cultura tributaria, la complejidad del sistema fiscal, y la insuficiente fiscalización por parte de las autoridades, por lo tanto, la educación fiscal es clave para mitigar esta problemática (Callohuanca et al., 2020). Dentro del contexto la visión del mundo muestra que para crear una cultura tributaria en la mayoría de los países se han puesto en práctica muchas medidas o estrategias diferentes, principalmente para promover la concientización de los ciudadanos a través de programas educativos, educación en valores para la tributación y procedimientos, incentivando el pago y previniendo la evasión (Quispe et al., 2020).

En ese sentido, la cultura tributaria de un contribuyente se describe como el conjunto de conocimientos, actitudes, valores y conductas relacionadas con el acatamiento de las responsabilidades tributarias dentro de un sistema tributario específico, por lo tanto, consiste en la comprensión y aceptación de la normatividad y regulaciones fiscales, así como en la capacidad a cumplir con las responsabilidades fiscales de modo facultativa (Vite et al., 2021).

Existen disposiciones que norman el ámbito penal tributario, específicamente nos referimos a La ley Penal Tributaria Peruana en el Artículo N° 1, la misma señala que:

Aquella persona que, valiéndose de algún ingenio, engaño o alguna otra forma dudosa, para su propia conveniencia o de algún tercero deje de pagar parcial o totalmente los tributos que le corresponden, será sancionado con pena privada de libertad que no sea menor ni sea mayor a 8 años, asimismo, en el Artículo N° 2 se menciona las formas de defraudación.

Este tipo de normas tiene por objetivo disuadir a todo individuo a no cometer evasión de impuestos ya que determina una sanción penal a aquel que la comete, a la vez representa que el Estado está poniendo énfasis en la lucha contra la evasión fiscal. Es así, como la Sunat ha ido proponiendo objetivos para contrarrestar la evasión y elusión fiscal mediante las mejoras de la administración tributaria, como la atribución de condición del “Sujeto sin capacidad operativa-SSCO” que consiste en luchar contra la transmisión de documentos falsos por parte de las organizaciones fraudulentas o sujetos que figuran como emisores y que no tienen la capacidad económica, financiera, humana, etc. para realizar dichas operaciones (Decreto Legislativo N° 1532, 2022).

En el contexto del sistema fiscal, se define como la mentalidad y percepción colectiva de las personas naturales y jurídicas sobre el pago de tributos, incluyendo su comprensión del valor de los impuestos para el funcionamiento del Estado y la sociedad, su confianza en la equidad y transparencia del sistema fiscal, y su disposición a colaborar con

las autoridades fiscales para garantizar el cumplimiento de los compromisos fiscales (Hurtado et al., 2023).

Un factor importante es la falta de conocimiento en los procesos de declaración de tributos, pero para poder entender los procesos de declaración se debe de tener claro la noción de tributo, el cual es una prestación de dinero que requiere el gobierno respaldado por una ley para poder sostener las expensas que demande la ejecución de sus fines, este a su vez comprende los impuestos, tasas y contribuciones (Gaspar et al., 2021). Además, es claro que la falta de conocimiento y formación educativa contribuye a la creación de un lugar que afecta los principios de la tributación (González et al., 2020)

En el campo contable empresarial, la cultura tributaria concierne con la manera en que una empresa gestiona sus asuntos fiscales y cumple con las regulaciones tributarias aplicables. Esto incluye la promoción de una cultura organizacional que valore el cumplimiento tributario, la retribución de recursos convenientes para el acatamiento de las obligaciones fiscales, la capacitación del personal en temas fiscales y la adopción de prácticas contables transparentes y éticas (Valverde et al., 2024). En ese sentido, la cultura tributaria de un contribuyente se refiere a su actitud, conocimientos y comportamientos en relación con el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto a nivel individual como organizacional. En otras palabras, es fundamental para garantizar un sistema tributario eficiente y equitativo, así como para impulsar la fiabilidad y la colaboración entre los contribuyentes y autoridades fiscales (Effio et al., 2021).

En ese sentido, la cultura tributaria hace referencia al conglomerado de sapiencias, cualidades, percepciones y actuaciones que tienen los individuos y la sociedad en general respecto al sistema tributario de un país. Incluye la comprensión de las obligaciones fiscales, la conciencia sobre la trascendencia de los tributos para el desempeño del Estado y la sociedad, así como la disposición a cumplir voluntariamente con dichas obligaciones (Quimis & Quiñonez, 2023). En esa línea, la falta de cultura tributaria puede ser un elemento significativo que aporta a la evasión tributaria, ya que puede llevar a errores involuntarios en el cumplimiento de las obligaciones fiscales, una menor motivación para cumplir voluntariamente con dichas obligaciones, una percepción de impunidad, dificultades para entender y cumplir con un sistema tributario complejo, y una falta de educación financiera que dificulta la toma de decisiones informadas sobre asuntos fiscales (Espinosa et al., 2022).

Para que se pueda fomentar una cultura tributaria se debe de tener en cuenta los siguientes factores tales como, la educación cívica, la cual debe de ir más allá de la

ilustración de los emblemas patrios, sino que también fomentar el pago de los impuestos, considerando que es efectivamente la niñez es donde se desarrollan conductas y hábitos, otro factor importante es la simplicidad de las reglas y normas tributarias (Sunat, 2021). Además, se debe de apuntar a que la normativa no solo sea comprendida, sino que también mediante su aplicación, el uso de sanciones para poder coaccionar a los contribuyentes a realizar sus deberes formales y sustanciales, pero así mismo se debe de hacer una revisión para que estas sanciones no sean excesivas y no provocar el incremento de su evasión (Montiel et al. 2020).

La falta de cultura tributaria, se atribuye a que, muchos contribuyentes carecen de conocimientos básicos sobre sus responsabilidades fiscales, como qué impuestos deben pagar, cómo calcularlos y cuándo presentar las declaraciones esto se debe a una educación deficiente en temas fiscales o a una falta de conciencia sobre la importancia del pago de impuestos para el funcionamiento de la sociedad (Valverde et al., 2024). Por tanto, esta es una de las causas fundamentales de la evasión tributaria, cuando los contribuyentes no tienen un adecuado entendimiento de sus obligaciones fiscales, cómo calcular y presentar sus impuestos, o cuáles son los efectos de evadir impuestos, es más probable que cometan errores en sus declaraciones o que incluso decidan evadir impuestos de forma intencional (González et al. 2020).

En cuanto a las obligaciones tributarias, se refiere al conjunto de deberes legales que los arrendadores de inmuebles tienen con respecto al pago de impuestos, esto incluye la declaración de ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades y el pago oportuno de los impuestos correspondientes, como el impuesto sobre la renta o el impuesto a la propiedad (Gaspar et al., 2021).

Estas obligaciones implican la declaración precisa y completa de los ingresos generados por el arrendamiento de propiedades, así como el pago puntual de los impuestos correspondientes, como el impuesto sobre la renta o el impuesto a la propiedad y el deber de cumplir con las obligaciones tributarias implica también mantener registros contables adecuados, proporcionar información veraz a las autoridades fiscales y acatar los términos determinados para la presentación de declaraciones y el pago de impuestos (Hurtado et al., 2023). El deber y responsabilidad del contribuyente es importante para crear una cultura tributaria, eje que contribuya al desarrollo del país y a reactivar el sistema recaudatorio (Vite et al., 2021).

Por otra parte, la ausencia de control tributario se caracteriza por la carencia o insuficiencia de medidas tomadas por las entidades fiscales para comprobar si los

contribuyentes cumplen con sus obligaciones fiscales. Esta mala praxis encuentra respuesta en la falta de recursos humanos o financieros para llevar a cabo auditorías fiscales, inspecciones y revisiones de declaraciones de impuestos, así como una falta de tecnología y herramientas adecuadas para monitorear y controlar el cumplimiento tributario (Tarrillo & Chilón, 2022).

En ese sentido, el ambiente se ve agravado por la ineficiente supervisión adecuada por parte de Sunat que permite que los arrendadores evadan impuestos de manera impune, ya sea por desconocimiento de las obligaciones fiscales o por la confianza en la falta de repercusiones legales (Romero & Colmenares, 2021). A ello se suma que la Sunat enfrenta importantes obstáculos para llevar a cabo una fiscalización efectiva en el sector de alquileres debido a la carencia de recursos, personal y tecnología por la carencia de inversión en estos recursos limita la capacidad para identificar a los evasores de impuestos y tomar las medidas adecuadas para la detección de infracciones (Santillán y Barbaran, 2021).

Respecto al cumplimiento tributario, se reseña a la disposición y acción de los propietarios de bienes inmuebles para cumplir con sus responsabilidades tributarias de manera voluntaria y activa, sin ser compelidos por medidas coercitivas de las autoridades fiscales. Esto implica presentar declaraciones fiscales y completas, así como realizar los pagos correspondientes de manera oportuna (Valverde et al., 2024). Asimismo, se describe a la acción de acatar con todas las responsabilidades tributarias de manera proactiva y sin necesidad de ser obligado por medidas coercitivas por parte de las autoridades tributarias. En otras líneas, se trata de la presentación exacta y exhaustiva de las declaraciones fiscales, así como el pago puntual de impuestos como el IR, IGV o cualquier otro tributo aplicable a sus ingresos (Alva, 2020).

En cuanto a la interiorización normativa en el ámbito normativo asociado a la falta de cultura tributaria se refiere al proceso por medio del cual las personas, en este caso los arrendadores de inmuebles, incorporan y asimilan las normas y regulaciones tributarias en su comportamiento y prácticas cotidianas. En otras palabras, implica que los contribuyentes comprendan e internalicen las leyes y obligaciones fiscales de manera que se conviertan en parte de su conciencia y conducta habituales (Vite et al., 2021).

En ese sentido, esta interiorización puede manifestarse en diversos aspectos, como la conciencia significativa de consumir con las responsabilidades fiscales, el conocimiento de los procedimientos para presentar declaraciones de impuestos de manera adecuada, y la comprensión de las derivaciones legales y financieras de la evasión fiscal

(Martínez & Ore, 2023)., cuando los arrendadores de inmuebles interiorizan normativamente las leyes tributarias, están más dispuestos a cumplir espontáneamente con sus deberes fiscales y a obviar comportamientos de evasión o elusión tributaria.

Asimismo, la interiorización normativa en este contexto es crucial, debido a que, implica que los arrendadores deben integrar y comprender profundamente las regulaciones tributarias, de modo que estas se conviertan en parte de su comportamiento cotidiano (Vite et al., 2021). Sin un adecuado conocimiento de las obligaciones fiscales, los arrendadores pueden no ser plenamente conscientes de la importancia de cumplir con el pago de impuestos, lo cual fomenta la evasión. Por tanto, la educación fiscal y campañas de concientización son esenciales para mejorar esta interiorización normativa (Gaspar et al., 2021).

Respecto a la fiscalización tributaria de la Sunat está referida a las acciones y procedimientos implementados por esta entidad para afirmar que los usuarios acaten con sus deberes tributarios implicando la revisión y control de los registros de corte contable y tributario de las personas con el objetivo de identificar posibles irregularidades, errores o casos de evasión fiscal (Alva, 2020). En el sistema tributario, se entiende como el procedimiento a través del cual las entidades tributarias vigilan y examinan la actividad financiera de los contribuyentes para garantizar el cumplimiento de las normativas y disposiciones fiscales. Esto implica revisar la autenticidad y precisión de la declaración del IR, así como la documentación fehaciente contable y financiera relacionada con la actividad de un negocio (Effio & Alva, 2023).

Por tanto, este procedimiento posee como objeto certificar la equidad y claridad en el sistema impositivo, alentando a las personas a cumplir de forma espontánea con sus responsabilidades de orden fiscal. Asimismo, la falta de fiscalización equitativa puede generar una sensación de injusticia entre los contribuyentes que cumplen con sus obligaciones, lo que puede disminuir su disposición a seguir pagando impuestos de manera voluntaria (Ulysea, 2019).

Por otro lado, la fiscalización efectiva es otra pieza fundamental en la disputa contra la evasión tributaria. Sin embargo, la fiscalización actual puede ser insuficiente y carecer de la regularidad necesaria para disuadir la evasión de manera eficaz. Incrementar la frecuencia y rigurosidad de estas revisiones puede contribuir de forma significativa a la detección y prevención de comportamientos evasivos (Ulysea, 2019). En ese sentido, la transparencia y accesibilidad del sistema fiscal también juegan un rol crítico, para ello es necesario que se faciliten procedimientos fiscales y se proporcionen recursos educativos

claros y accesibles puede ayudar a los arrendadores a cumplir con sus obligaciones de manera más eficiente donde el uso de herramientas digitales y plataformas en línea pueden facilitar la declaración y el pago de impuestos, reduciendo la carga administrativa y los errores que podrían llevar a la evasión (Alva et al., 2024).

Por lo tanto, una fiscalización eficiente y justa es fundamental para incentivar el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales y preservar la confianza en el sistema tributario. Para ello se requiere evaluar la efectividad de los procedimientos administrativos de la SUNAT y analizar los desafíos que enfrentan los contribuyentes en la resolución de conflictos tributarios en el ámbito judicial. Este enfoque no solo optimiza la gestión fiscal, sino que también refuerza la prevención de conflictos legales, promoviendo un entorno fiscal más transparente y equitativo (Anaya & Farias, 2023). Según, Meza (2021) la fiscalización tributaria este es un procedimiento solicitado por la SUNAT en las facultades que señala el Código Tributario para determinar el cumplimiento por parte del contribuyente de sus obligaciones tributarias.

La fiscalización tributaria representa un procedimiento fundamental en el ámbito de la administración fiscal, en ese sentido, el proceso de fiscalización tributaria suele iniciarse con un requerimiento por parte de la autoridad fiscal, el cual puede ser enviado al contribuyente solicitando información adicional o documentación relevante para la revisión de su situación fiscal. Posteriormente, se emite una carta de autorización que formaliza el inicio del proceso de fiscalización, detallando el alcance y objetivos de la misma (Huapaya et al., 2023).

Además, durante el desarrollo de la fiscalización, el fiscalizador lleva a cabo una revisión detallada de la información proporcionada por el contribuyente, así como de otros elementos relevantes que puedan afectar su situación fiscal en este proceso se puede incluir la revisión de libros contables, estados financieros, declaraciones de impuestos y cualquier otra documentación relacionada con las actividades económicas del contribuyente, una vez finalizada la revisión, el proceso de fiscalización culmina con la emisión de una resolución de determinación, la cual establece el resultado de la fiscalización por medio del cual la resolución puede determinar la conformidad del contribuyente con sus obligaciones tributarias (Effio & Alva, 2023).

En el caso de detectarse infracciones tributarias durante el proceso de fiscalización, se procede a notificarlas mediante la emisión de una resolución de multa por parte de la autoridad fiscal correspondiente siendo importante destacar que existen distintos tipos de fiscalización, cada uno con sus propias características y alcances describiendo como uno

de estos tipos la fiscalización definitiva, que implica una revisión exhaustiva de la documentación relacionada con el pago de las obligaciones tributarias el cual se lleva a cabo en un plazo máximo de 1 año, durante el cual se busca recopilar toda la información necesaria para determinar la situación fiscal del contribuyente y establecer la existencia de posibles infracciones (Alva et al., 2019).

Abordar este tema requiere un enfoque multifacético que incluye la educación y concientización fiscal, una fiscalización efectiva y regular, y la simplificación del sistema tributario. Al mejorar la interiorización normativa y aumentar la frecuencia y eficacia de las auditorías, el país puede avanzar hacia un sistema fiscal más justo y eficiente, reduciendo la evasión y aumentando la recaudación (Vite et al., 2021).

En cuanto a la fiscalización definitiva, se refiere al proceso realizado por las autoridades fiscales para evidenciar la autenticidad y precisión de la documentación enviada por los arrendadores de inmuebles en sus declaraciones de renta. Esto implica la revisión detallada de documentos, registros contables y otros elementos relevantes para fijar si se han cumplido debidamente las obligaciones fiscales (Alva et al., 2024).

En este contexto, la fiscalización en el ámbito tributario se refiere al procedimiento efectuado por los fiscalizadores asignados por la Sunat para comprobar la precisión y autenticidad de los datos suministrada por los usuarios en sus declaraciones de tributos y otros documentos relacionados con tributos. Este procedimiento involucra una exploración escrupulosa de la situación fiscal de los contribuyentes para determinar si han cumplido adecuadamente con sus obligaciones tributarias (Ulysea, 2019).

A continuación, se detalla aspectos relacionados con la fiscalización parcial señalando que, es una forma de fiscalización tributaria que se enfoca en aspectos específicos o áreas particulares de las declaraciones de impuestos de los arrendadores de inmuebles, las autoridades fiscales pueden realizar la revisión enfocada en aspectos específicos de la situación tributaria de un contribuyente en lugar de abarcar todos los aspectos de su declaración de impuestos centrada en un estudio detallada (Alva et al., 2024). También se menciona que la fiscalización parcial se centra en la revisión de elementos tributarios específicos en un período más breve en un plazo máximo de 6 meses y se enfoca en aspectos puntuales de la situación fiscal del contribuyente, además, es importante mencionar la existencia de la fiscalización parcial electrónica, que representa una modalidad de fiscalización realizada de manera virtual (Effio et al., 2023).

La revisión de la situación tributaria del contribuyente se lleva a cabo de forma electrónica, sin necesidad de realizar visitas físicas a sus instalaciones teniendo un plazo



aún más reducido, con un máximo de 30 días para completarse contado de diferentes modalidades de fiscalización, cada una adaptada a las necesidades y particularidades de cada caso estos procesos permiten asegurar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y garantizar la integridad del sistema fiscal, actuando como mecanismos de control y prevención de posibles infracciones (Alva et al., 2019).

En cuanto a la frecuencia, es la regularidad con la que se llevan a cabo las actividades de fiscalización tributaria por parte de las autoridades fiscales en relación con los arrendadores de inmuebles tomado en cuenta el número de casos de evasión tributaria detectados en un período de tiempo específico entre los arrendadores de inmuebles en este caso una alta frecuencia de evasión puede indicar la necesidad de intensificar las medidas de fiscalización y aplicación de la ley para abordar este problema de modo más efectiva (Martínez & Ore, 2023). Las constantes auditorías fiscalizadoras de la Sunat van a permitir reducir las infracciones tributarias por parte de las organizaciones involucradas siendo una fuente relevante de información sobre quiénes son los evasores de impuesto canalizando los esfuerzos en las empresas infractoras (Castillo del Águila, 2021).

Uno de los mayores perjuicios causados por la evasión tributaria se refiere a la recaudación del impuesto a la renta, siendo considerado este uno de los principales generadores de ingresos del Perú. De acuerdo con la Sunat (2023), los ingresos obtenidos por personas naturales a través del alquiler o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles se clasifican como renta de primera categoría, lo que implica que están sujetos a impuestos específicos según la legislación peruana. A continuación, mostramos la clasificación del impuesto a la renta que tiene 5 categorías.

**Tabla 1**

*Clasificación del impuesto a la renta*

Nombre	Categoría	Descripción
Rentas de capital	Primera	Son las rentas que se generan por alquileres, subarrendamientos y cesiones de bienes.
Rentas empresariales Rentas de trabajo	Segunda	Son las que se adquiere por regalías, dividendos, intereses e ingresos de capital.
	Tercera	Son las que se generan mediante la actividad del empresariado.
	Cuarta	R. de trabajo independiente.
	Quinta	R. de trabajo dependiente.

*Nota.* 5 categorías de impuesto a la renta según la tributación peruana. Adaptado de Sunat (2021).

Según el Art. N°2 del TUO de la Ley del I.R, señala que:

Se le denomina rentas de capital a todo ingreso que provenga de bienes de personas, es decir a bienes que no serán comercializados o tengan relación con el giro del negocio, así mismo en el Art. N°23 de la LIR, menciona que se consideraran rentas de primera categoría a los ingresos que se obtienen del alquiler de un bien ya sea inmueble o mueble, también están afectas las cesiones de bienes muebles o inmuebles gratuitamente o a un precio determinado, todas las personas que obtengan ingresos por lo ya mencionado están obligados al cumplimiento de dicho impuesto, a la declaración y el pago.

Para determinar el tratamiento de esta renta el inciso b) del artículo N°57 de la Ley de Impuesto a la Renta establece que “este tipo de rentas se consideran producidas cuando se genere el derecho al cobro por parte del arrendador, habiéndose cobrado la renta del alquiler o no”, para efectos del cálculo y declaración del impuesto, se puede determinar de forma mensual y anual, mensualmente se aplica el 5% del monto del alquiler, resultado es el monto a pagar, anualmente se resta el 20% del monto del alquiler y el resultado se le aplica el 6.25% (Effio et al., 2023). Además, según lo mencionado por Huapaya et al. (2023), el cálculo anual del Impuesto a la Renta (IR) de primera categoría puede llevarse a cabo de dos formas distintas contando con el primer método que consiste en sumar todos los ingresos generados por rentas de primera categoría durante el año fiscal y aplicar un impuesto del 5% sobre esta cantidad deduciendo los pagos a cuenta que se hayan efectuado previamente durante el año fiscal.

El saldo resultante puede ser positivo a favor del contribuyente o implicar un pago adicional a la autoridad fiscal, según corresponda. En contraste, el segundo método también suma todos los ingresos obtenidos durante el año por rentas de primera categoría, similar al primer enfoque deduciendo, en este caso, se deduce el 20% de los ingresos totales para determinar la renta neta. Esta renta neta se multiplica por el 6.25% y luego se restan los pagos a cuenta realizados durante el año fiscal. Al igual que en el primer método, el saldo resultante puede ser a favor de la Sunat o del contribuyente, dependiendo de la situación fiscal (Alva et al., 2024).

En el caso que se incumpla con el pago del impuesto de primera categoría estará afecto a una multa, la cual está estipulada en el Artículo 176 N°1 del TUO del código tributario que señala que:

Será el 50% de la UIT vigente y si se presenta la declaración del formulario 1683 antes que

SUNAT emita la notificación correspondiente, se tendrá una gradualidad del 90% más los intereses diarios del 0.03%, de ser el caso que se reciba la notificación se tendrá una gradualidad del 80% de dicha multa más interés moratorios del 0.03% siempre y cuando se presente y cancele el impuesto, es vital indicar que el código de la multa es 6041 y el código del tributo es 3011.

El Artículo N°53 de la Ley de Impuesto a la Renta, señala que:

El arrendatario puede efectuar varios pagos del alquiler por adelantado, estos pagos deben de ser especificados en la guía de arrendamiento y señalando a que periodo pertenecen, de igual manera se hace mención del alquiler de bienes inmuebles en moneda extranjera la cual se convertirá en soles peruanos con el tipo de cambio compra cotización de oferta y demanda correspondiente al cierre al cierre de operaciones del día (SUNAT, 2004).

Teniendo en cuenta la forma de cálculo y el porcentaje que se debe de aplicar, otro punto importante es saber en qué fechas se debe de pagar el impuesto, para esto, la Sunat dispone de un cronograma en su plataforma digital donde se indica los plazos para presentar dicha declaración, así como el formulario 1683 en el que podrás declarar y pagar los ingresos por alquiler de bienes inmuebles y muebles.

Las declaraciones se realizarán a través de una nueva plataforma virtual de Sunat donde se seleccionará el icono de presentación de otras declaraciones y aparece la opción de Arrendamiento-1683 donde se tendrá que llenar los datos exigibles, a continuación, se selecciona agregar a bandeja y luego se presenta y pagar, en dicha plataforma se indica la modalidad de pago a través de tarjetas de crédito o débito y finalmente se tiene que seleccionar la opción “presente y pague” a la vez si desee presentar la declaración y pago de dicho impuesto, se tendrá que utilizar la guía de arrendamiento donde se plasmaran los montos y periodo a declarar (Sunat, 2021).

Por último, cabe resaltar que según el Artículo N°1 del Decreto Supremo N° 135-99 (2010) del Código Tributario peruano explica que “la obligación fiscal es un deber establecido por la ley que busca asegurar el cumplimiento de la obligación impositiva” así mismo en el Artículo N° 2 indica que “el nacimiento de la obligación tributaria se da cuando se esté dentro del marco aplicable de la ley”. Así mismo en el Artículo N° 3 indica que “es de carácter exigible cuando deba ser determinada por el deudor tributario después del plazo establecido por reglamento”.

Al efecto del cobro adecuado del impuesto a la renta de primera categoría, el propietario del inmueble deberá generar un contrato de alquiler. Al respecto a este orden,

existen tres tipos de contratos de alquiler de bienes inmuebles como es, el arrendamiento de inmuebles dedicado a vivienda el cual consiste en que el arrendador cede temporalmente el uso de su vivienda, donde se indica el monto del alquiler y el tiempo del contrato el cual será mediante el formulario que se encuentra disponible gratuitamente en las plataformas y se tendrá que legalizar (Decreto Supremo N° 017, 2015).

Por otro lado, se tiene el contrato de alquiler de inmueble destinado a vivienda con opción a compra, el cual consiste en celebrar el contrato donde se pacte el monto del alquiler y el tiempo pero al culminado el plazo el arrendador tendrá la opción de poder comprar el inmueble, en este formulario se indicará el cronograma de pago para luego ser inscrito en la Sunarp y por ultimo tenemos el contrato de arrendamiento financiero destinado a vivienda, el cual estipula que el arrendatario puede solamente convertirse en el dueño del predio por medio de una entidad financiera, para lo cual la entidad financiera tendrá que tener permiso de la superintendencia de banca y seguros (Decreto Supremo N° 017, 2015).

En ese orden, el objetivo principal del estudio es: Identificar los factores de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022. También, se tienen los objetivos secundarios: (i) Identificar si la falta de cultura tributaria es un factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022. (ii) Identificar si la falta de fiscalización tributaria es un factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022.

Es importante el estudio detallado sobre la evasión tributaria ya que representa un desafío significativo para la administración fiscal y el acatamiento de los compromisos fiscales, lo que puede impactar negativamente en la recaudación de ingresos públicos y, en última instancia, en la prestación de servicios y el desarrollo económico local (Mejía- Flores et al., 2020). El estudio propone identificar y analizar los factores que influyen en la evasión tributaria específicamente en el sector de arrendamiento de inmuebles en Comas. Esto permitió comprender mejor las razones detrás de este fenómeno y proporcionar insights que puedan orientar políticas y estrategias dirigidas a combatir la evasión fiscal en esta área donde se ratifica en su aportación al entendimiento de los factores concluyentes que inciden en la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles sujetos a impuestos de primera categoría en el distrito de Comas en el año 2022.

## **METODOLOGÍA**

### **Diseño:**

La investigación adopta un enfoque cuantitativo, el cual implica la recolección de datos y evidencia con el fin de analizarlos y utilizarlos para probar o refutar las hipótesis diseñadas en el proyecto de investigación (Arias et al., 2022, p.59). Este estudio se enmarca dentro de un diseño descriptivo, ya que su objetivo es describir, clasificar y catalogar las características del problema bajo estudio (Arispe et al., 2020, p.16). Además, es no experimental transversal, lo que implica la observación de fenómenos y acontecimientos en un período de tiempo específico tal como se presentan naturalmente, sin modificar ningún factor, para luego ser estudiados (Arias y Covinos, 2021, p.78).

### **Participantes:**

La población es referida al conjunto de elementos, objetos, entes o sujetos de los que se está empleando el estudio, los cuales comparten características y perfiles del interés del investigador (Arias y Covinos, 2021, p.113). Es así, que la presente investigación tiene como población a 21,795 personas que arriendan departamento en el distrito de Comas, se tomó como referencia el último censo que se realizó por el INEI en el periodo 2017, que mostro a 21,795 personas que indicaron que arrendaban vivienda en el distrito de Comas, Lima (INEI, 2020).

Según, Cohen y Gómez (2020) una muestra representa un subconjunto de la población en estudio, y puede ser selecta de forma probabilística o no probabilística (p. 96), para esta investigación se tuvo la muestra integrada por 378 propiedades que prestan el servicio de arrendamiento en el distrito de Comas, esta se determinó a través de un método de selección en la que cada miembro del conjunto poblacional posee la misma posibilidad de ser selecto mediante una formula o la estadística donde los inmuebles arrendados están distribuidos en distintas zonas del distrito, las cuales son: 50 en Túpac Amaru Chacra cerro, 45 en La Pascana, 60 en Santa Luzmila, 30 en San Felipe, 40 en Retablo, 30 en Collique, 70 en El Álamo y en Progreso 53.

En ese sentido, se empleó el muestreo aleatorio simple siendo la técnica utilizada

frecuentemente en la investigación y estadística para escoger una muestra que represente adecuadamente a una población mayor. Con este método, cada individuo del universo estudiado posee una probabilidad igual y conocida de ser comprendido en la muestra (Sucasaire, 2022, p. 79). En ese sentido, al momento de efectuar el recojo de información mediante la encuesta se alcanzó revelar que la totalidad de encuestados fueron de acuerdo a la muestra indicada.

Para calcular un tamaño de muestra apropiado, debe considerar los diversos factores que afectan su investigación y tener una comprensión básica de los cálculos estadísticos utilizados. Luego puede utilizar la fórmula del tamaño de la muestra para utilizarlo todo y estar seguro de que su estudio es estadísticamente sólido (Qualtrix.X.M).

### **Medición o instrumentos:**

Se empleó en el estudio la técnica de la encuesta, utilizada para compilar datos mediante la formulación de preguntas a una muestra de individuos de una población, en este sentido, el objetivo principal de esta técnica ha sido obtener información sobre actitudes, opiniones, comportamientos u otras características de interés dentro de los arrendadores de inmuebles (Arias, et al, 2022).

El cuestionario es un instrumento esencial para la investigación científica, utilizada para recolectar información de manera estructurada. Consiste en una serie de preguntas cuidadosamente elaboradas, presentadas en un formato sistemático, que los participantes deben responder. Las respuestas no se clasifican como correctas o incorrectas; en cambio, cada opción proporciona datos que reflejan diversas perspectivas, los cuales pueden tener un impacto significativo en el análisis de la población estudiada (Arias, 2020, pag,21). Utilizando como instrumento de estudio el cuestionario el mismo tendrá un carácter de dicotómico, el cual fue elaborado a base de 18 preguntas, de las cuales 9 preguntas estuvieron destinadas a analizar la dimensión “Falta de cultura tributaria” y 9 preguntas destinadas a medir la “Falta de fiscalización tributaria”, por cada indicador se diseñaron 3 preguntas.

En esa línea, el cuestionario dicotómico se caracteriza por presentar solo dos posibles respuestas SI/NO las cuales se tendrán como alternativas para los encuestados

(Arias y Covinos, 2021, p.74). Por otro lado, la investigación se sometió a un proceso de validación de juicios de expertos, quienes fueron 3 expertos en el área de tributación: Mg. Carmen Jacinta Rumiche Eche, Mg. Francisco Vicente Mejía Ramírez y Mg. Víctor Fernando Chávez Sánchez, por último, cabe resaltar que se obtuvo una confiabilidad de 0.774), la cual fue medida mediante KR-20 de Kuder y Richardson, siendo moderadamente confiable.

El coeficiente de confiabilidad KR-20, también conocido como coeficiente de consistencia interna de Kuder-Richardson, se aplica para evaluar la consistencia interna de un cuestionario o prueba que tiene ítems dicotómicos, es decir, preguntas que solo pueden ser respondidas con "sí" o "no", verdadero o falso, o alguna otra elección binaria. Se utiliza principalmente en situaciones donde los ítems son evaluaciones independientes o equivalentes de la misma variable latente, y donde se asume que todas las preguntas miden la misma habilidad o rasgo su aplicación es útil cuando se desea determinar si los ítems del cuestionario miden de manera consistente una sola característica o concepto, proporcionando una estimación de la confiabilidad interna, es decir, la medida en que los ítems del cuestionario están correlacionados entre sí para medir la misma variable latente (Arias et al., 2022).

### **Procedimiento:**

Para la elaboración del trabajo de investigación se comenzó indagando y recolectando información relevante de fuentes confiables que tengan relación con el problema identificado sobre los factores de evasión tributaria en arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, posteriormente se estableció el marco teórico es cual fue necesario para la comprensión integral del tema. De esta manera, se estableció la metodología la cual le brindó el direccionamiento al estudio. Para ello se definió la muestra quienes fueron 378 arrendadores de inmuebles de Comas, a quienes se les aplico el cuestionario conformado por 18 ítems mediante la técnica de la encuesta.

El cuestionario se sometió a un proceso riguroso y sistemático de validación por juicio de expertos, quienes a través de los criterios de claridad, pertinencia y relevancia emitieron una opinión favorable señalando que si hay suficiencia para su aplicación a toda la muestra. Además, se aplicó la prueba de confiabilidad Kr-20 para medir la fiabilidad

del cuestionario, donde se obtuvo un coeficiente de 0.774 siendo confiable.

Por otro lado, se procedió a recolectar información de los 378 arrendadores a quienes se les encuestó sobre los factores de evasión tributaria: falta de cultura tributaria y falta de fiscalización tributaria. Esta información recolectada se trasladó según los valores de las respuestas Si (2) y No (1) siendo tabulada en una base de datos de Excel donde se organizó la información según encuestados y preguntas.

Asimismo, estos datos fueron analizados pregunta por pregunta, para ello se utilizó el programa estadístico SPSSv26, el cual permitió efectuar un análisis descriptivo, detallándose la frecuencia y porcentajes según los arrendatarios encuestados. Esta información se presentó a través de tablas, según lo establecido a APA 7ma edición, también, se interpretaron cada una de ellas para un mejor entendimiento del tema y mejor comprensión para el lector. Siendo útiles para la generación de discusión académica y especializada en la materia, con ello será posible la emisión de aproximaciones concluyentes y de recomendación.



## RESULTADOS

**Tabla 2**

*Estadística de fiabilidad del instrumento*

Cuestionario	Coefficiente Kr-20	N de elementos
Factores de la evasión tributaria	0.774	18

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico SPSS. Autoría propia.

En relación a la tabla 2 se exhibe el coeficiente KR-20 obtenido de 0.774, el cual pone en evidencia una alta fiabilidad del cuestionario, reflejando una buena consistencia interna. Esto sugiere que los 18 ítems del cuestionario son coherentes entre sí y miden de manera adecuada el constructo relacionado con los factores de la evasión tributaria. Estos resultados respaldan la validez del cuestionario en el estudio, garantizando que las respuestas recogidas son confiables para los objetivos propuestos.

Para alcanzar los objetivos de la investigación, se utilizó un cuestionario con respuestas dicotómicas, adecuado para el enfoque descriptivo de la tesis. Esta herramienta permitió identificar los factores que influyen en la evasión tributaria entre los arrendadores de los predios analizados, logrando finalmente determinar cuál de estos factores es el más relevante entre los contribuyentes estudiados.

**El objetivo específico 1:** Identificar si la falta de cultura tributaria es un factor de la evasión tributaria en los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022.

Para lograr el objetivo, se comenzará analizando los resultados de las preguntas relacionadas con la cultura tributaria, poniendo énfasis en aquellos que se refieren a las obligaciones tributarias.

**Tabla 3**

*¿Cumple voluntariamente con todas las obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades?*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje Acumulado
Válido	No	214	56,6	56,6
	Si	164	43,4	100,0
	Total	378	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico SPSS, producto de los datos de la encuesta.

Autoría propia.

### **Interpretación:**

Los resultados indicaron que, el 56.6% de los encuestados (214 arrendadores) respondieron que no cumplen voluntariamente con todas las obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades. Esta actitud está influenciada por la falta de cultura tributaria, donde la tolerancia hacia la evasión fiscal y la percepción de una aplicación poco rigurosa de las leyes tributarias tientan a los individuos a eludir sus responsabilidades.

**Tabla 4**

*¿Ha tenido dificultades para entender los procesos de declaración e impuestos como arrendador en el Perú?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	160	42,3	42,3	42,3
	Si	218	57,7	57,7	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

Los resultados arrojaron que, el 57.7% de los arrendadores encuestados afirmaron haber experimentado dificultades para entender los procesos de declaración e impuestos como arrendadores en Perú y el 42.3% declararon que no. Esto sugiere que más de la mitad han enfrentado conflictos debido a que no están familiarizados con el uso de la tecnología para realizar los procesos relacionados con la declaración de impuestos en el Perú.

**Tabla 5**

*¿Ha buscado activamente información sobre las obligaciones fiscales específicas para los arrendadores en el Perú?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	180	47,6	47,6	47,6
	Si	198	52,4	52,4	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

Los resultados mostraron que, el 52.4% de los encuestados (198 arrendadores) respondieron sí, mientras que el 47.6% (180 arrendadores) respondieron no, respecto a la constante sobre si han buscado activamente información sobre las obligaciones fiscales específicas para ellos. Esto se debe al hecho de que más de la mitad de los encuestados buscaron activamente información sobre sus obligaciones fiscales. Esto sugiere que gran parte de los contribuyentes querían entender y cumplir con sus responsabilidades tributarias.

**Tabla 6**

*¿Cumple todas las regulaciones y normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades en el Perú?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	192	50,8	50,8	50,8
	Si	186	49,2	49,2	100,0
Total		378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

Los resultados señalaron que, el 50.8% con un cálculo de 192 arrendadores respondieron no y el 49.2% de ellos representado por 186 respondieron afirmativamente. Lo que sugiere que, ante la ausencia de la información, inicialmente buscada, los contribuyentes podrían estar incumpliendo con obligaciones legales sin darse cuenta.

**Tabla 7**

*¿Declara todos sus ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades en sus declaraciones de impuestos?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	235	62,2	62,2	62,2
	Si	143	37,8	37,8	100,0
Total		378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

La tabla muestra los resultados en los que el 62.2% representado por (235) contribuyentes respondieron que No, mientras que el 37.8% respondieron Sí. Esto muestra que gran porcentaje no declara sus ingresos por arrendamiento motivado por falta de conocimiento.

**Tabla 8**

*¿Ha considerado alguna vez no declarar parte de sus ingresos por arrendamiento con el fin de reducir su carga fiscal?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	186	49,2	49,2	49,2
	Si	192	50,8	50,8	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

La pregunta realizada a 378 arrendadores de inmuebles sobre si han considerado alguna vez no declarar parte de sus ingresos por arrendamiento con el fin de reducir su carga fiscal, indica que, el 50.8% respondieron Sí, mientras que el 49.2% respondieron No. Esto revela que más de la mitad consideraron no declarar parte de sus ingresos.

**Tabla 9**

*¿Está dispuesto a pagar impuestos adicionales si sabe que ayudará a mejorar los servicios públicos y la infraestructura en su comunidad?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	128	33,9	33,9	33,9
	Si	250	66,1	66,1	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

Los resultados muestran que el 66,1% de los encuestados está dispuesto a pagar impuestos adicionales si eso contribuye a mejorar los servicios públicos y la infraestructura

en su comunidad, mientras que el 33,9% no lo está. Estos resultados sugieren que, con la garantía de un uso eficiente y visible de los recursos, hay un potencial considerable para aumentar la recaudación fiscal mediante políticas que sean percibidas como justas y beneficiosas para la comunidad.

**Tabla 10**

*¿Ha tenido alguna vez problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales como arrendador?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	182	48,1	48,1	48,1
	Si	196	51,9	51,9	100,0
Total		378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

Dada la resultante de la tabla, el 51.9% de los arrendadores encuestados indicaron haber tenido problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales, mientras que el 48.1% declararon no haber experimentado tales problemas. Estos resultados sugieren que una proporción significativa de arrendadores de inmuebles ha experimentado problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales.

**Tabla 11**

*¿Se siente seguro de que comprende completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador en el Perú?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	164	43,4	43,4	43,4
	Si	214	56,6	56,6	100,0
Total		378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

En la tabla se presenta los resultados de 378 arrendadores de inmuebles en Perú, donde se les preguntó si se sentían seguros de comprender completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador. De acuerdo con los datos, el 56.6% de ellos

afirmaron sentirse seguros de comprender completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador, mientras que el 43.4% expresaron que no.

**Logro del objetivo específico 1:** De acuerdo a los resultados obtenidos la falta de cultura tributaria si es un factor determinante que contribuye a la evasión tributaria entre los arrendadores de inmuebles en distrito de Comas, ya que un 56.60% no cumplen voluntariamente con sus obligaciones, asimismo un 57.70% no entienden los procesos de declaración de impuestos, asimismo 50.80% no cumple con las normas de arrendamiento de pagos de arrendamiento de propiedades, finalmente un gran porcentaje 62.20% no declara los ingresos de arrendamiento.

**Objetivo específico 2:** Identificar si la falta de fiscalización tributaria es uno de los factores de la evasión tributaria de los arrendadores bienes inmuebles del distrito de Comas, 2022.

**Tabla 12**

*¿Alguna vez ha sido notificado para realización de una auditoria respecto a pago de arrendamiento?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	157	41,5	41,5	41,5
	Si	221	58,5	58,5	100,0
Total		378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta.  
Autoría propia

**Interpretación:**

En la tabla se muestra los resultados de una encuesta realizada a 378 arrendadores de inmuebles sobre si alguna vez han sido notificados para realizar una auditoría respecto al pago de arrendamiento. El 58.5% de ellos han sido notificados para una auditoría, mientras que el 41.5% no lo han sido. Esta tendencia se debe, a que el predominio de notificaciones de auditoría entre los arrendadores encuestados refleja tanto la importancia de los ingresos por arrendamiento en el contexto tributario como la creciente atención de las autoridades fiscales hacia este sector como parte de sus esfuerzos de fiscalización y cumplimiento normativo.

**Tabla 13**

*¿Ha sido objeto de una fiscalización parcial que haya abordado solo una parte de sus obligaciones fiscales como arrendador?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	199	52,6	52,6	52,6
	Si	179	47,4	47,4	100,0
Total		378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

Los resultados mostraron que 52.6% no han sido objeto de una fiscalización parcial que haya abordado solo una parte de sus obligaciones como arrendador. Esta discrepancia entre recibir notificaciones para una auditoría y no experimentar una fiscalización parcial está asociado con la tabla 11 y es debido a que las notificaciones para una auditoría son resultado de un proceso selectivo por parte de las autoridades fiscales, que identifican posibles candidatos para una revisión más detallada de sus obligaciones fiscales. Esto responde a que, la realización de una fiscalización parcial depende de la disponibilidad de recursos de las autoridades fiscales y la adecuada gestión tributaria por parte de los arrendadores

**Tabla 14**

*¿Cree que la fiscalización parcial permite a algunos arrendadores evadir impuestos al no abordar todas sus actividades fiscales?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	198	52,4	52,4	52,4
	Si	180	47,6	47,6	100,0
Total		378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

### **Interpretación:**

Esta tabla se muestra los resultados en base a 378 arrendadores de inmuebles, donde se les preguntó si creían que la fiscalización parcial permitía a algunos arrendadores evadir impuestos al no abordar todas sus actividades fiscales. De acuerdo con los datos,

el 52,4% respondió negativamente, indicando que no creían que la fiscalización parcial facilitara la evasión fiscal, por otro lado, el 47,6% expresó la opinión opuesta ya que perciben la fiscalización parcial como pasiva.

**Tabla 15**

*¿Cree que las sanciones por evasión fiscal son lo suficientemente severas como para disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	161	42,6	42,6	42,6
	Si	217	57,4	57,4	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota:* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

**Interpretación:**

En la tabla los resultados indican que el 57.4% de los encuestados (217 arrendadores) respondieron Sí, mientras que el 42.6% (161 arrendadores) respondieron No. Esto se debe a que más de la mitad de los encuestados creen que las sanciones por evasión fiscal son lo suficientemente severas como para disuadir la evasión de impuestos. Sin embargo, el 42.6% no está convencido de la efectividad de estas sanciones y no lo considera disuasiva.

**Tabla 16**

*¿Ha recibido alguna vez asistencia de Sunat para corregir errores en sus declaraciones de impuestos relacionadas con el arrendamiento de propiedades?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	158	41,8	41,8	41,8
	Si	220	58,2	58,2	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia.

**Interpretación:**

En la tabla se muestra los resultados de una encuesta realizada a 378 arrendadores de inmuebles, donde se les preguntó si alguna vez habían recibido asistencia de Sunat para corregir errores en sus declaraciones de impuestos relacionadas con el



arrendamiento de propiedades. De los encuestados, el 58.2% respondieron afirmativamente, mientras que el 41.8% respondieron negativamente; los contribuyentes acuden a Sunat solo en caso de errores en las declaraciones.

**Tabla 17**

*¿Considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal completa para detectar la evasión de impuestos entre los arrendadores?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	168	44,4	44,4	44,4
	Si	210	55,6	55,6	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia.

**Interpretación:**

De acuerdo con los resultados de la tabla de un total de 378 arrendadores de inmuebles encuestados, el 55.6% considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal completa para detectar la evasión de impuestos, mientras que el 44.4% opina lo contrario esto posibilita en gran parte de los contribuyentes no declaren sus impuestos a que conocen que será difícilmente detectados.

**Tabla 18**

*¿Ha recibido notificaciones de forma frecuente por parte de la Sunat?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	134	35,4	35,4	35,4
	Si	244	64,6	64,6	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia

**Interpretación:**

De acuerdo con los resultados de la tabla, de un total de 378 arrendadores de inmuebles encuestados, el 64.6% indicó haber recibido notificaciones de forma frecuente por parte de Sunat, mientras que el 35.4% restante no ha recibido estas notificaciones con la misma regularidad. Este hallazgo sugiere que, aquellos que han recibido notificaciones

frecuentes están sujetos a un mayor escrutinio por parte de la Sunat debido a posibles irregularidades detectadas en sus declaraciones.

**Tabla 19**

*¿Cree que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	138	36,5	36,5	36,5
	Si	240	63,5	63,5	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia.

**Interpretación:**

De acuerdo con los resultados de la tabla, de un total 378 arrendadores de inmuebles, donde se les preguntó si creían que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores. De los encuestados, el 63.5% respondió de forma afirmativa, mientras que el 36.5% respondió negativamente ya que consideran una auditoría fiscal no es disuasiva.

**Tabla 20**

*¿Siente que la falta de frecuencia en las auditorías fiscales permite a algunos arrendadores evadir impuestos de manera más fácil?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No	232	61,4	61,4	61,4
	Si	146	38,6	38,6	100,0
	Total	378	100,0	100,0	

*Nota.* Resultados derivados del procesamiento estadístico, producto de los datos de la encuesta. Autoría propia.

**Interpretación:**

Los resultados muestran que, de los 378 arrendadores de inmuebles encuestados, el 61.4% expresó que no siente que la falta de frecuencia en las auditorías fiscales permita a algunos arrendadores evadir impuestos más fácilmente, mientras que el 38.6% restante indicó lo contrario.

**Logro del objetivo específico 2:** Por tanto, según el análisis de los datos, el

investigador, de acuerdo a los resultados obtenidos la falta de fiscalización tributaria si es un factor determinante que contribuye a la evasión tributaria entre los arrendadores de inmuebles en distrito de Comas, un 52.60 manifestaron que no fueron objeto de fiscalización parcial; asimismo un 55.60% consideraron que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal, finalmente 63.50% consideran que una mayor frecuencia de auditorías disuadiría la evasión entre arrendadores.

**El objetivo general:** Identificar los factores de evasión fiscal de los arrendadores de inmuebles en el distrito de Comas, 2022.

### **Logro del objetivo general.**

De acuerdo a los resultados obtenidos de los objetivos específicos se demuestra que la falta de cultura tributaria y la falta de fiscalización son factores determinantes en la evasión fiscal entre los arrendadores de inmuebles en el distrito de Comas. En primer lugar, un significativo 62.2% de los arrendadores no declara todos sus ingresos de arrendamiento, reflejando una deficiencia en la comprensión y aplicación de las obligaciones fiscales. Además, un 57.7% de los encuestados no entienden adecuadamente los procesos de declaración de impuestos, lo que contribuye a su falta de cumplimiento.

En cuanto a la fiscalización, un 52.6% nunca ha sido objeto de fiscalización parcial, y el 55.6% considera que esta forma de supervisión es menos efectiva que una auditoría completa, lo que sugiere que una mayor frecuencia de auditorías podría actuar como un disuasivo eficaz. Estos hallazgos destacan la necesidad de optimizar y fortalecer los mecanismos de fiscalización para reducir la evasión tributaria de los arrendadores.

### **Sustento:**

La falta de cultura tributaria es un factor determinante en la evasión tributaria entre los arrendadores de inmuebles en Comas, como lo demuestran los datos analizados; un 62,2% de los encuestados admitió no declarar todos sus ingresos provenientes del arrendamiento, lo que pone en evidencia una clara tendencia hacia la evasión fiscal. Esta cifra es significativa y sugiere que muchos arrendadores desconocen o no valoran la importancia de cumplir con sus obligaciones tributarias. Esto se respalda a que, el 57,7% de los encuestados reporta dificultades para entender los procesos de declaración e impuestos indica que la complejidad de las normativas fiscales y la falta de interiorización normativa son barreras que impiden el cumplimiento tributario.

En ese sentido, la falta de comprensión sobre cómo declarar ingresos y cumplir con las obligaciones fiscales puede llevar a la omisión, ya sea intencional o no, de reportar ingresos, contribuyendo así a la evasión. Esto se pone en evidencia ya que, el 56,6% de los arrendadores no cumple voluntariamente con todas sus obligaciones tributarias. Esta conducta refleja una actitud de desconfianza o de subvaloración de la importancia del sistema fiscal, esto debido a la percepción de que el cumplimiento no es estrictamente fiscalizado.

Por otro lado, la falta de fiscalización tributaria si es un factor determinante en la evasión tributaria entre los arrendadores de inmuebles en Comas, según los datos analizados un 52,6% nunca ha sido objeto de una fiscalización parcial, lo que sugiere que una parte significativa de los contribuyentes no enfrenta controles regulares. Esta falta de fiscalización podría crear una percepción de baja probabilidad de ser detectado al evadir impuestos, lo que incentiva la evasión. Además, el 55,6% de los encuestados considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría completa para detectar la evasión.

Esto indica que los arrendadores perciben las fiscalizaciones definitivas como un método más exhaustivo y temen más sus posibles consecuencias, lo que podría disuadir conductas evasivas. Por otro lado, un 63,5% de los arrendadores considera que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos. Esto sugiere que la falta de fiscalización regular es un factor clave en la evasión, ya que la percepción de un bajo riesgo de ser auditado fomenta la informalidad. En un contexto como el de Comas, aumentar la fiscalización podría ser una medida efectiva para reducir la evasión tributaria.

## DISCUSIÓN

La evasión tributaria, según Martínez y Ore (2023), se refiere a la práctica ilegal de no declarar y no pagar los impuestos correspondientes sobre los ingresos generados por el alquiler de propiedades. Esta conducta representa una violación de las obligaciones fiscales que afecta negativamente la recaudación tributaria. De acuerdo con la Sunat (2023), los ingresos obtenidos por personas naturales a través del alquiler o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles se clasifican como renta de primera categoría, lo que implica que están sujetos a impuestos específicos según la legislación peruana. Asimismo, Oliva y Gómez (2022) argumentan que la evasión tributaria en el sector del alquiler de inmuebles está influenciada por una combinación de factores, como la falta de cultura tributaria y como la insuficiente fiscalización por parte de la administración tributaria. Estos factores interactúan, creando un entorno propicio para la evasión, especialmente en contextos donde la informalidad y la percepción de impunidad son elevadas.

En cuanto al resultado que responde al objetivo general en la data analizada se pudo evidenciar que la falta de cultura tributaria y la insuficiente fiscalización tributaria son factores clave en la evasión de impuestos entre los arrendadores de inmuebles en Comas. Esto debido a que, muchos arrendadores no cumplen con sus obligaciones tributarias, lo que refleja una débil interiorización de las normativas fiscales. Esto se traduce en una falta de cumplimiento voluntario, ya que algunos arrendadores no comprenden plenamente cómo declarar sus ingresos o no perciben la importancia de hacerlo. A ello se suma, la falta de fiscalización efectiva, ya sea parcial o completa, fomenta la evasión al generar una percepción de bajo riesgo de ser sancionado. La ausencia de una fiscalización definitiva o parcial permite que los arrendadores mantengan conductas evasivas sin temor a consecuencias significativas.

No obstante, los encuestados sugieren que una mayor frecuencia de las fiscalizaciones podría mejorar el cumplimiento, lo que indica que podría ser una herramienta disuasoria eficaz contra la evasión tributaria. Estos resultados se asociaron con el hallado por Castillo y Cueva (2022), quienes destacaron que los arrendadores encuestados evaden el impuesto de primera categoría, principalmente debido a una falta de cultura tributaria, este déficit producto de la débil interiorización normativa contribuye a que muchos arrendadores no cumplan con sus obligaciones tributarias.

Asimismo, los resultados se respaldan en el trabajo de Carbajal y Castañeda (2021), que destacan que la falta de fiscalización es un factor clave en la problemática de

la evasión fiscal, el 100% de los arrendadores encuestados nunca habían sido objeto de inspecciones por parte de las autoridades tributarias. Esta ausencia de fiscalización parece fomentar la evasión fiscal, ya que proporciona a los arrendadores una sensación de impunidad. En otras palabras, la combinación de la falta de cultura tributaria y la falta de fiscalización crea un círculo vicioso que alimenta la evasión fiscal. Sin una comprensión y valoración adecuadas de las obligaciones tributarias, los contribuyentes se muestran menos motivados a cumplir con sus deberes fiscales. Esta situación se ve agravada por la percepción de que la fiscalización tributaria es insuficiente, lo que refuerza la idea de que evadir impuestos es una opción de bajo riesgo por parte de los arrendadores de inmuebles.

En cuanto a la falta de cultura tributaria, Valverde et al. (2024) señala que, este es uno de los factores más sobresalientes de la evasión tributaria, debido a que, muchos contribuyentes carecen de conocimientos básicos sobre sus responsabilidades fiscales, como qué impuestos deben pagar, cómo calcularlos y cuándo presentar las declaraciones. Esto puede deberse a una interiorización en temas fiscales o a la falta de cumplimiento voluntario de sus obligaciones tributarias. En ese orden, Gaspar et al. (2021) explican que, las obligaciones tributarias son los deberes legales que tienen las personas naturales que deben cumplir con el pago de impuestos, tasas y contribuciones establecidos por la ley. En otras líneas, para una mejor comprensión es importante destacar que estas obligaciones incluyen la declaración de ingresos y pago de impuestos.

En ese sentido, Alva (2020). el cumplimiento voluntario de obligaciones se refiere a la disposición y acción de los contribuyentes para cumplir con sus responsabilidades fiscales. En el contexto de análisis, se evidencia una disposición baja por parte de los arrendadores para cumplir con estas obligaciones de manera proactiva. Además, Vite et al. (2021) la interiorización normativa es el proceso mediante el cual los arrendadores asimilan y adoptan de manera consciente y automática las normas y regulaciones fiscales en su comportamiento cotidiano.

En cuanto a los resultados asociados al objetivo específico 1 sobre la falta de cultura tributaria como factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, en la información analizada se revelan varios aspectos importantes sobre las obligaciones tributarias, cumplimiento voluntario e interiorización normativa.

En primer lugar, la mayoría de los arrendadores no cumplen voluntariamente con todas sus obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades. Esta falta de cumplimiento voluntario se atribuye a la percepción de que evadir impuestos

puede maximizar sus ganancias o reducir gastos, sin considerar las repercusiones legales y éticas. En ese sentido, la actitud de evadir impuestos se ve influenciada por el bajo nivel de cultura tributaria, lo cual significa que muchos arrendadores no comprenden o conocen como declarar y pagar sus impuestos. Esto se debe a una insuficiente interiorización normativa sobre temas fiscales o a una falta de acceso a información clara y accesible.

Este análisis se asocia con el resultado encontrado por Oliva & Gómez (2022) quienes explican que, la evasión en el sector de alquileres de inmuebles está asociada a factores internos como la falta de cultura tributaria. Este factor se manifiesta en su escasa disposición para cumplir con sus obligaciones fiscales. Esta carencia de compromiso con la normativa tributaria sugiere que muchos arrendadores no han interiorizado de forma adecuada la importancia de cumplir con sus obligaciones tributarias, contribuyendo así a la evasión del impuesto a la renta en este sector.

Asimismo, Castillo & Cueva (2022) en el estudio revelaron que, los propietarios encuestados evaden este impuesto, mayormente debido a su desconocimiento de como declarar y pagar este impuesto. Esto en gran medida al desconocimiento y bajo nivel de interiorización normativa lo cual contribuye a que muchas personas que alquilan no cumplan con sus responsabilidades fiscales, lo que refleja una falta de cultura tributaria puesto a que no se da un cumplimiento voluntario. En otras líneas, la falta de cultura tributaria, esta manifestada en el incumplimiento de obligaciones tributarias, la falta de cumplimiento voluntario y una débil interiorización normativa, contribuye a la evasión tributaria entre los arrendadores de inmuebles.

En cuando a la fiscalización tributaria la falta de fiscalización tributaria según Alva (2020) por parte de la Sunat hacia los contribuyentes se refiere a la insuficiencia de controles, revisiones y auditorías que la entidad realiza para asegurar que los propietarios de inmuebles cumplan con sus obligaciones fiscales. Esto se refiere a que administración fiscal no verifica de forma frecuente que los arrendadores declaren sus ingresos y paguen su renta, derivado de los ingresos generados por el alquiler de sus propiedades.

En relación con la fiscalización definitiva, Alva et al. (2024) señalan que este proceso, llevado a cabo por las autoridades fiscales, tiene como objetivo verificar la autenticidad y exactitud de la documentación presentada por los arrendadores de inmuebles en sus declaraciones de renta. Por otro lado, Effio et al. (2023) describen la fiscalización parcial como una revisión enfocada en aspectos tributarios específicos durante un período máximo de seis meses, abordando puntos concretos de la situación fiscal del contribuyente. Esta revisión parcial también puede realizarse de manera virtual,

conocida como fiscalización parcial electrónica.

Además, Martínez & Ore (2023) destacan que la frecuencia se refiere a la regularidad con la que las autoridades fiscales realizan actividades de fiscalización, tomando en cuenta el número de casos de evasión detectados en un período determinado, lo que influye en la conducta de los arrendadores de inmuebles respecto al cumplimiento de sus obligaciones fiscales. En cuanto a los resultados asociados al objetivo específico 2 sobre la falta de fiscalización tributaria como factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, en la data analizada se evidencia una ausencia de controles regulares y exhaustivos, como la fiscalización definitiva, genera en los contribuyentes una percepción de baja probabilidad de ser detectados al evadir impuestos, lo que actúa como un incentivo para no cumplir con sus obligaciones fiscales.

Aunque la fiscalización parcial puede abordar aspectos específicos de la situación tributaria del arrendador, su efectividad es vista como limitada en comparación con una auditoría completa, la cual se percibe como más exhaustiva y con mayores consecuencias. Esta percepción refuerza la idea de que una mayor rigurosidad en la fiscalización definitiva podría disuadir comportamientos evasivos. Además, la falta de frecuencia en la realización de fiscalizaciones o revisiones parciales contribuye a una sensación de seguridad entre los arrendadores, fomentando la informalidad y la omisión de ingresos en sus declaraciones fiscales. Por lo tanto, en este contexto, incrementar tanto la regularidad como la profundidad de las fiscalizaciones podría ser una estrategia efectiva para reducir la evasión tributaria en este sector.

Estos resultados se respaldaron en lo hallado por Carbajal & Castañeda (2021) quienes respaldaron que la falta de fiscalización es un aspecto crucial, ya que se observó que el 100% de los arrendadores encuestados nunca habían sido objeto de inspecciones por parte de las autoridades tributarias. Esto sugiere que la ausencia de supervisión por parte de la Sunat puede fomentar la evasión fiscal al proporcionar a los arrendadores una sensación de impunidad. En línea con los hallazgos, Burgos y Valdez (2021) subrayan que la falta de supervisión efectiva juega un papel crucial en la evasión fiscal. Cuando no se implementan controles rigurosos ni se aplican medidas que promuevan el cumplimiento, los arrendadores de inmuebles pueden percibir la evasión como una opción sin consecuencias significativas.

En esa línea, la falta de fiscalización definitiva, parcial o poco frente es una combinación negativa que acrecienta la evasión tributaria por parte de los arrendadores. En otras palabras, esto sugiere que la falta de fiscalización regular es un factor clave en la evasión, ya que la percepción de un bajo riesgo de ser auditado fomenta la informalidad.



## CONCLUSIONES

Se concluye que, la evasión fiscal entre los arrendadores de inmuebles en el distrito de Comas en 2022 puede atribuirse a dos factores claves como la falta de cultura tributaria y la falta de fiscalización tributaria. Esto responde a que en los resultados la combinación de estos ha llevado a que muchos arrendadores no den cumplimiento de forma voluntaria con sus obligaciones fiscales sustanciales y formales, junto con una fiscalización inadecuada y poco frecuente por parte de la Sunat y su personal, que no aborda adecuadamente todas las áreas de riesgo, contribuye significativamente a esta problemática. En consecuencia, abordar tanto la falta de cultura tributaria como la insuficiencia en los mecanismos de fiscalización son aspectos clave para lidiar la evasión fiscal de manera efectiva en este contexto específico.

Asimismo, se concluyó que la cultura tributaria de los arrendadores en estudio es un factor significativo que contribuye a la evasión tributaria, en 2022, el 62.2% de los encuestados no pagaron sus impuestos debido a la falta de conocimiento. Esto indica que desconocer las obligaciones tributarias, una baja predisposición para cumplir de manera voluntaria, y una débil interiorización de la normativa, contribuye a la evasión tributaria entre los arrendadores. Esta falta de cultura tributaria destaca una brecha importante en la educación fiscal, subrayando la necesidad urgente de mejorar la difusión de información y fomentar una comprensión más profunda de las responsabilidades.

Finalmente, en cuanto a las acciones de fiscalización realizadas por la Administración Tributaria hacia los arrendadores de inmuebles en estudio, el 52.4% de los encuestados no cree que la fiscalización parcial permita la evasión fiscal, mientras que el 47.6% sí lo considera posible. Además, el 61.4% no percibe que la falta de auditorías frecuentes facilite la evasión de impuestos, frente al 38.6% que sí lo cree. Estos resultados sugieren la necesidad de evaluar y posiblemente reforzar las estrategias de fiscalización para mejorar su efectividad y percepción pública.

## **RECOMENDACIONES**

A los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, buscar orientación tributaria en la Sunat para asegurarse de comprender completamente las obligaciones fiscales sobre renta de primera categoría mejorando su cultura tributaria a la vez dar cumplimiento a los requerimientos de posibles fiscalizaciones y aprovechar cualquier deducción o beneficio fiscal, dichas medidas ayudará a que presenten las declaraciones de impuestos de acuerdo con las regulaciones tributarias.

A la Administración tributaria implementar programas de formación tributaria dirigidos a los arrendadores de inmuebles, teniendo como propósito de aumentar su perspicacia de las obligaciones tributarias y los beneficios de cumplir con ellas voluntariamente. Estos programas podrían incluir talleres, charlas informativas y material educativo accesible y claro. Esto beneficiará a los arrendadores al proporcionarles los conocimientos necesarios para cumplir con sus obligaciones fiscales de manera adecuada, lo que contribuirá a reducir la evasión fiscal y promoverá una cultura tributaria más sólida en la comunidad.

A la Gerencia de Fiscalización de Sunat incrementar la frecuencia y la rigurosidad de las fiscalizaciones fiscales realizadas por la Sunat en el distrito de Comas, garantizando que aborden todas las áreas de riesgo y no se limiten a fiscalizaciones parciales. Esto se puede lograr asignando más recursos y personal capacitado para llevar a cabo estas auditorías de manera más exhaustiva. A través de esta medida, se aumentará la efectividad de la fiscalización, disuadiendo la evasión fiscal y garantizando un cumplimiento más riguroso de los compromisos fiscales por parte de los arrendadores de inmuebles.

## REFERENCIAS

- Actualidad Empresarial (2024, junio 24). *Sunat pone en la mira a quienes alquilan propiedades: ¿cuál es su estrategia?* Actualidad Empresarial. <https://actualidadempresarial.pe/noticia/sunat-pone-en-la-mira-a-quienes-alquilan-propiedades-cual-es-su-estrategia/6576af6a-ebef-4f2d-85ea-0bffdebb4a8b/1>
- Alstads, A., Johannesen, N., & Zucman, G. (2019). Tax evasion and tax avoidance. *American Economic Review*, 109(6): 2073–2103. <https://gabriel-zucman.eu/files/AJZ2019.pdf>
- Alva, M. (2020). *Evasión Tributaria*. (1ª ed.). Instituto Pacífico.
- Alarcos, A.P. (2020). Gestha: los alquileres que no se declaran a Hacienda siguen sin bajar del 40%. <https://www.idealista.com/news/finanzas/fiscalidad/2020/10/21/787565-gestha-los-alquileres-que-no-se-declaran-a-hacienda-siguen-sin-bajar-del-40>
- Alva, M., Effio, F. & Valdiviezo, J. (2024). *Declaración Anual de Renta 2023: Personas Naturales y Empresas*. Instituto Pacífico.
- Alva, M., Reyes, V. & Luque, L. (2019). *Manual de infracciones y sanciones tributarias*. Editorial: Instituto Pacifico.
- Álvarez, Y. (2021). España pierde al menos 6.350 millones al año por la evasión fiscal de multinacionales y grandes fortunas. El Salto. <https://acortar.link/Om643f>
- Anaya, C. & Farias, A. (2023). *Fiscalización de SUNAT y las impugnaciones tributarias de contribuyentes en Lima Metropolitana, 2023* [Tesis de título profesional, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio institucional UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/136827>
- Ángeles, M. (2022). *Factores que influyen en el cumplimiento del impuesto a la renta de primera categoría por arrendamientos de vehículos para servicio de taxi en Chiclayo 2021* [Tesis título profesional, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio institucional UCSTM. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/5413>
- Arias, J. & Covinos, M. (2021). *Diseño y Metodología de la Investigación*. Enfoques Consulting EIRL. [https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias\\_S2.pdf](https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf)
- Arias, J., Holgado, J., Tafur, T., Vásquez, M. (2022). *Metodología de la Investigación: el método Arias para realizar un proyecto de tesis*. (1ª ed.). Inudi. <https://editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/book/22>

- Arias, J. (2020). Técnicas e instrumentos de investigación científica. <https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26118w/Tecnicas%20e%20instrumentos.pdf>
- Arispe, C., Yangali, J., Guerrero, M., Lozada, O., Acuña, L. & Arellano, C. (2020). *La investigación científica. Una aproximación para los estudios de posgrado*. Universidad Internacional de Ecuador. <https://goo.su/DEKlzze>
- Buendía, J. (2023). *Implicancias de la cultura tributaria en la evasión del impuesto a la renta de primera categoría en Lima Metropolitana, 2020-2021* [Tesis maestría, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio institucional USMP. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/12074>
- Burgos, V. & Valdez, M. (2021). *Factores vinculados a la evasión de impuestos en el alquiler de habitaciones en la ciudad de San Pablo, año 2020* [Tesis título profesional, Universidad Privada del Norte]. Repositorio institucional UPN. <https://hdl.handle.net/11537/27445>
- Callohuanca, E., Flores, L. & Sucari, W. (2020). Educación tributaria y recaudación fiscal de rentas de primera categoría en estudiantes universitarios del Perú. *Innova Educ*, 3(2), 506-517. <https://revistainnovaeducacion.com/index.php/rie/article/view/219>
- Carbajal, J. & Castañeda, C. (2021). *Evasión tributaria en rentas de primera categoría de arrendamientos de inmuebles* [Tesis título profesional, Universidad de Ciencias y Humanidades]. Repositorio institucional UCH. <http://hdl.handle.net/20.500.12872/658>
- Cámara de Comercio de Lima. (20 de noviembre de 2020). Vivienda en alquiler: el 91% de la oferta en Lima es para departamentos. <https://lacamara.pe/vivienda-en-alquiler-el-91-de-la-oferta-en-lima-es-para-departamentos/>
- Cárdenas, G. (2020). La educación tributaria en el Perú: una alternativa para mejorar el cumplimiento de las obligaciones tributarias. *Revista In Crescendo*, 11(2), 241-258. <https://pdfs.semanticscholar.org/a480/5a0e62b549f3642378dfbad62e69ef7867a7.pdf>
- Castillo, L. & Cueva, J. (2022). *La evasión del impuesto de renta de primera categoría y su incidencia en la recaudación por arrendamientos de predios de los contribuyentes en Lima metropolitana, año 2020* [Tesis título profesional, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio institucional USMP. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/9911>

- Castillo del Águila, G. (2021). Auditoría de prevención tributaria e incidencia en el pago del impuesto general a las ventas en empresas de calzado. *Quipukamayoc*, 29(59), 85-94. <http://www.scielo.org.pe/pdf/quipu/v29n59/1609-8196-quipu-29-59-85.pdf>
- Chilon, B. & Quisquiche, M. (2023). *Propuestas de fiscalización para reducir la evasión tributaria en las actividades económicas de arrendamiento de bienes inmuebles en la ciudad de Cajamarca* [Tesis de título profesional, Universidad Privada del Norte]. Repositorio institucional UPN. <https://hdl.handle.net/11537/36165>
- Collachagua, R. (2022). *Política tributaria y evasión fiscal en rentas de primera categoría de bienes inmuebles en el Distrito de Santa Anita, 2021* [Tesis doctoral, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio institucional UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/84665>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL]. (2021). Panorama Fiscal de América Latina y el Caribe, Los desafíos de la política fiscal en la recuperación transformadora pos-COVID-19. <https://onx.la/048bd>
- Cohen, N. & Gómez, G. (2020). *Metodología de la investigación, ¿Para qué? La producción de los datos y los diseños*. Teseo. [https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20190823024606/Metodologia\\_para\\_que.pdf](https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20190823024606/Metodologia_para_que.pdf)
- Decreto Supremo N° 017-2015-Vivienda que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 (2015). Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Publicada en el diario oficial Peruano N° 13451. Perú. <https://goo.su/Tq3TO89>
- Decreto Supremo N° 135-99-EF. (19 de julio de 2010). Texto único Ordenado del Código. Publicada en el diario oficial el Peruano. Perú. [http://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic3\\_per\\_tributario.pdf](http://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic3_per_tributario.pdf)
- Decreto Legislativo N° 1532 (2022). Se regula el procedimiento de atribución de la condición de sujeto sin capacidad operativa. Publicada en el diario oficial El Peruano. Perú. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2049959-2>
- Díaz, R. (2023). *La evasión tributaria y su efecto en la recaudación de impuesto de primera categoría por el arrendamiento de inmuebles en la provincia de Trujillo año 2023* [Tesis Título Profesional, Universidad Privada del Norte]. Repositorio institucional UPN. <https://hdl.handle.net/11537/36710>
- Effio, F., Alva, M., Valdiviezo, J. & Flores, J. (2023). *Cierre Contable y Tributario 2023: Gastos Deducibles y Reparos Tributarios* (1ª ed.). Instituto Pacífico.

- Effio, F., Valdiviezo, J. García, J. & Alvarez, M. (2021). *Regímenes tributarios: Tratamiento contable tributario*. Instituto Pacifico.
- Effio, F. & Alva, M. (2023). *Fiscalización tributaria Sunat 2023. Principales Cartas Inductivas y Esquelas*. (1ª ed.). Instituto Pacifico.
- Espejo, W. (2021). *Evasión tributaria, renta de primera categoría en alquiler de locales comerciales, Caraz – 2019* [Tesis título profesional, Universidad San Pedro]. Repositorio institucional USP. <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/20.500.129076/19122>
- Espinosa, Y. Rodríguez, G. Díaz, F. y Porras, E. (2022). Cultura tributaria como estrategia para prevenir el incumplimiento de los deberes formales del contribuyente. *Apuntes Contables*, 31 (22), 153–171. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/contad/article/view/8322>
- Gaspar, M., Zambrano, M., Castro, W. & Diaz, I. (2021). *Obligaciones tributarias del contribuyente. Análisis neutrosófico de las causas de su incumplimiento*. NSIA Publishing House Editions <https://fs.unm.edu/ObligacionesNeutrosfia.pdf>
- González, D., Tartabull, Y. & Barzola, K. (2020). Propuesta de un plan de capacitación para consolidar la cultura tributaria en la ciudad de Guayaquil. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 3(2), 131-137. <https://www.redalyc.org/pdf/7217/721778106018.pdf>
- Guerra. A. (7 de noviembre de 2019). Claves tributarias para la venta y el alquiler de inmuebles. Conexión Esan. <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/claves-tributarias-para-la-venta-y-el-alquiler-de-inmuebles>
- Herrera, B. (2022). *Evasión y elusión fiscal del impuesto sobre la renta en las economías de los países sudamericanos: un análisis desde los paraísos fiscales* [Tesis título Profesional, Universidad de la Costa]. Repositorio institucional UC. <https://repositorio.cuc.edu.co/handle/11323/9603>
- Huapaya, P., Llaque, F., Mares, C., Ruiz, M. & Sebastián, F. (2023). *Manual de derecho tributario. Parte general tomo 1*. Instituto Aduanero y Tributario de la Sunat. <https://goo.su/xGvF>
- Hurtado, K., Estrada, E., Gallegos, N. & Velásquez, L. (2023). Cultura tributaria y el cumplimiento de obligaciones tributarias de los comerciantes de Puerto Maldonado, Perú. *Revista Universidad y Sociedad*, 15(2), 187-193. <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v15n2/2218-3620-rus-15-02-187.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2020a). Población y Vivienda,

- Hogares en viviendas particulares, según tipo de vivienda que ocupan.  
[https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1847/libro.pdf](https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1847/libro.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2021b). Perú: Estadística de la Emigración Internacional de peruanos e Inmigración de Extranjeros 1990-1919.  
[https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1812/libro.pdf](https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1812/libro.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2020c). Provincia de Lima – Compendio Estadístico 2020. <https://m.inei.gov.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>
- La ley Penal Tributaria Peruana (1996). Decreto Legislativo 813. Publicada en el Diario oficial el Peruano 138934. Perú  
<https://www.leyes.congreso.gov.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00813.pdf>
- López, B. (2019). *Estimation and proposal for the reduction of ISR tax evasion in the leasing regime of individuals in Ensenada, Baja California*. (Master's thesis, Autonomous University of Baja California). Institutional repository.  
<https://repositorioinstitucional.uabc.mx/server/api/core/bitstreams/01c6f0a4-b194-468b-9c3c-4cc9da62550e/content>
- Martínez, J. & Ore, J. (2023). *Infracciones y sanciones tributarias más frecuentes*. Gaceta Jurídica.
- Meza, N. (2021) ¿Qué es la fiscalización?  
<https://personas.sunat.gob.pe/node/106#:~:text=Es%20el%20procedimiento%20que%20Ola,un%20requerimiento%20y%20carta%20autorizados.>
- Mejía-Flores, O., García-Quimiz, E. & Padilla-Hidalgo, M. (2020). La evasión tributaria en América Latina. *Polo de Conocimiento*, 5 (3), 939-949.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7518077>
- Miranda, J. (2024). The inspection procedure and its impact on the tax collection of the first category income tax of natural persons in the district of Los Olivos during the period 2019. *593 Digital Publisher CEIT*, 9(2), 755-761.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9398949>
- Montiel, S., Peña, A. & Martínez, C. (2020). *Cultura tributaria: formas de mejorarla*. Universidad de Libre. <https://goo.su/DGHSRUT>
- Montesinos, A. (2020). Muesreo aleatorio simple.  
<https://riunet.upv.es/handle/10251/145099>

- Oliva, A. & Gómez, G. (2022). *Factores de evasión tributaria del impuesto a la renta de primera categoría de los Roommates del distrito de Wanchaq, periodo 2019* [Tesis maestría, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio institucional UAC. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/5323>
- Patino, R., Mendoza, S., Quintanilla, D. & Díaz, J. (2019). Evasión tributaria, una revisión. *Revista Activos*, 17(1), 167–194. <https://revistas.usantotomas.edu.co/index.php/activos/article/view/5399/5179>
- Paredes, R. & Narváez, A. (2019). *Conocimientos básicos de tributación y cultura tributaria en el Perú*. (1ª ed.). Fondo Editorial UPAO.
- Pino, M. & Varela, L. (2019). Private accommodation for tourists in Spain and Portugal: Comparative analysis and influence of tax regime. *Dos Algarves: Tourism, Hospitality & Management Journal*, (34), 26-43. <https://dosalgarves.com/index.php/dosalgarves/article/view/172/224>
- Quimis, A. & Quiñonez, M. (2023). La cultura tributaria, conjunto de valores y actitudes para el cumplimiento de las obligaciones fiscales. *Revista Científica Multidisciplinaria Arbitrada YACHASUN*. 7(12), 87–104. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9016073>
- Quispe, G., Arellano, O., Negrete, O., Rodríguez, E. & Vélez, K. (2020). La cultura tributaria y su efecto en la evasión fiscal en Ecuador. *Revista ESPACIOS*. ISSN, 798, 1015. <https://asesoresvirtualesalala.revistaespacios.com/a20v41n29/a20v41n29p12.pdf>
- Qualtrics.X.M. Cómo calcular el tamaño de una muestra: asegúrese de que el muestreo sea correcto. <https://www.qualtrics.com/es/gestion-de-la-experiencia/investigacion/calculartomano-muestra/>
- Reyes, J. (18 de mayo del 2019). Desalojo notarial: Propietarios deberán estar al día en sus tributos para aplicar nueva ley. *Gestión*. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/desalojo-notarial-propietarios-deberan-dia-tributos-aplicar-nueva-ley-267188-noticia/>
- Sáenz, M. (10 de julio 2024). Sunat incluye nuevos esquemas para evitar evasión tributaria en el país, ¿cuáles son? Más de 63 mil millones de soles no se declararon el 2022, este monto representa el 6.7 % del PBI. <https://rpp.pe/economia/economia/sunat-incluye-nuevos-esquemas-para-evitar-evasion-tributaria-en-el-pais-cuales-son-noticia-1568409>
- Ríos, N., & Rocha, J. (2023). Decisor racional: Objeciones y perspectiva sociológica. Clave de una disconformidad. *Revista de Ciencias Sociales (Ve)*, 29(1), 432-445.



- <https://produccioncientificaluz.org/index.php/rcs/article/view/39764>
- Romero, C. & Colmenares, Z. (2021). Análisis de la evasión tributaria en el Perú. *Revista Contacto*, 1(2), 1-13.  
<https://revistas.up.ac.pa/index.php/contacto/article/view/2402/2199>
- Santillán, C. & Barbaran, P. (2021). La figura de la evasión tributaria y sus implicancias en el desarrollo socioeconómico del estado. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(4), 5097-5111. [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v5i4.678](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i4.678)
- Servicio de Impuestos Internos (IRS) (03 de abril 2023). Docena Sucia: cuidado con estrategias abusivas de evasión de impuestos. <https://www.irs.gov/es/newsroom/dirty-dozen-beware-of-abusive-tax-avoidance-schemes>
- Sucasaire, J. (2022). Orientaciones para la selección y cálculo del tamaño de la muestra en investigación (1ª ed.). Biblioteca Nacional del Perú. <https://repositorio.concytec.gob.pe/server/api/core/bitstreams/4df4b96e-480d-0767-96bd-fe08058dba4a/content>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT). (2023). Informe de Gestión por Resultados - Año 2022. <https://www.sunat.gob.pe/cuentassunat/planestrategico/informeGestion/inforGestion-2022.pdf>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT). (2023a). Renta de primera categoría. <https://renta.sunat.gob.pe/personas/renta-de-primera-categoria>
- Superintendencia de Aduanas y Administración Tributaria (2021b). *Educación Tributaria y Aduanera* (1 ed.). Instituto Aduanero y Tributario. <https://goo.su/C5KcdW>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria & Instituto Aduanero y Tributario (2020). Libro Cultura Tributaria y Aduanera. <https://cultura.sunat.gob.pe/publicaciones/libro-cultura-tributaria-y-aduanera>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (2021c). Tipos de fiscalización. <https://orientacion.sunat.gob.pe/3123-tipos-de-fiscalizacion-personas>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (2004d). Artículo 53. En Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta (actualizado el 22 de abril de 2023). Recuperado de. <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/regla/cap11.pdf>
- Tarrillo, O., & Chilón, W. (2022). Causas y consecuencias de la evasión fiscal en tiempos

- de incertidumbre económica en Chota, Cajamarca, Perú. *Revista Ciencia Nor@ndina*, 5(2): 243-248. <https://doi.org/10.37518/2663-6360X2022v5n2p243>
- Torres, A. & Ferrel, N. (2020). Covid 19-¿Por qué no empezamos a tributar? *Journal of management & business studies*. 2(1). <https://revistas.uautonoma.cl/index.php/jmabs/article/view/525>
- Ley del Impuesto a la Renta (1999). <https://www.elperuano.pe/noticia/240888-modifican-el-reglamento-de-la-ley-del-impuesto-a-la-renta-enterate-aqui-de-que-se-trata>
- Texto Único Ordenado del Código Tributario. Decreto Supremo N° 135-99-EF [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic3\\_per\\_tributario.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic3_per_tributario.pdf)
- Ulyssea, G. (2019). Informality: causes and consequences for development. *Annual Review of Economics*, 12:525-546. <https://doi.org/10.1146/annurev-economics-082119-121914>
- Valverde, M., De Paz, A., Chávez, Y., Pineda, A. (2024). Cultura tributaria y el cumplimiento de obligaciones tributarias en el mercado modelo del distrito de Barranca. *Telos: Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales*, 26(1), 150-162. <https://ojs.urbe.edu/index.php/telos/article/view/2525>
- Vite, H., Carvajal, H., Gutiérrez, D., Borja, A. & Feijoo, E. (2021). Factores claves para el fortalecimiento de la cultura tributaria en Pymes de la ciudad de Machala. *Revista Universidad y Sociedad*, 13(5), 463-471. <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/2256>

## **ANEXOS**

**ANEXO A:** Matriz de Operacionalización de Variables.

**Título:** Los factores de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022.

<b>Variable</b>	<b>Concepto</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicador</b>
<b>Los factores de la evasión tributaria en los arrendadores de inmuebles</b>	Referida incumplimiento parcial o total por parte de las personas naturales asociadas a las declaraciones y/o pagos de sus deberes fiscales, así mismo se puede dar por diversos factores de los cuales los más frecuentes pueden ser, la <b>falta de cultura tributaria</b> , la <b>falta de fiscalización tributaria</b> por parte de la entidad fiscalizadora, la falta de conocimiento de los procesos de declaración de tributos por parte de los contribuyentes, entre otras (Montiel et al., 2020).	- Falta de cultura tributaria	- Obligaciones tributarias
			- Cumplimiento voluntario
			- Interiorización normativa
		- Falta de fiscalización tributaria	- Fiscalización definitiva
		- Fiscalización parcial	
		- Frecuencia	

*Nota:* Se visualiza la matriz de operacionalización de variables. Elaboración: Fuente propia.

## ANEXO B: Matriz de Consistencia

**Título:** Los factores de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022.

Problemática	Formulación del problema	Objetivo	Variables e Indicadores	Metodología	Procesamiento de datos
Se plantea analizar los factores de la evasión tributaria del impuesto a la renta de prima categoría específicamente en los alquileres de bienes inmuebles, ya que la evasión en este sector ha ganado territorio a nivel nacional, especialmente en el distrito de Comas se determinó que una de las categorías que más evasión registra es el impuesto a la renta (alquiler), por lo que exigir su certificación ante notario también resultará en una mayor generación de ingresos tributarios, el cumplimiento de este impuesto permitirá mayores ingresos por arrendamientos. Esto se presenta debido a una gran migración de extranjeros, según Sunat el primer semestre del 2022 se registró un índice de recaudación de 1.9% del gobierno central, índice inaceptable el cual se verá reflejado en los servicios y obras públicas.	<p><b>Problema principal</b> ¿Cuáles son los factores de la evasión Tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022?</p> <p><b>Problemas específicos</b> - ¿Es la falta de cultura tributaria un factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022? - ¿Es la falta de fiscalización tributaria un factor de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022?</p>	<p><b>Objetivo general</b> Identificar los factores de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022.</p> <p><b>Objetivos secundarios</b> - Identificar si la falta de cultura tributaria es uno de los factores de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles del distrito de Comas, 2022. - Identificar si la falta de fiscalización tributaria es uno de los factores de la evasión tributaria de los arrendadores bienes inmuebles del distrito de Comas, 2022.</p>	<p><b>Variables</b> Los factores de la evasión tributaria  Los arrendadores de inmuebles</p> <p><b>Dimensiones</b> - Falta de cultura tributaria. - Falta de fiscalización tributaria. .</p> <p><b>Indicadores</b> -Obligaciones tributarias -Cumplimiento voluntario -Interiorización normativa -Fiscalización definitiva -Fiscalización parcial -Frecuencia</p>	<p><b>Enfoque</b> - Cuantitativo</p> <p><b>Tipo</b> - Descriptivo</p> <p><b>Diseño</b> - No experimental transversal</p> <p><b>Población</b> - Esta investigación tiene como población a 21, 795 arrendadores del distrito de Comas.</p> <p><b>Muestra</b> - El muestreo es probabilístico aleatorio simple, La muestra para esta presente investigación es de 378 arrendadores del distrito de Comas.</p> <p><b>Técnica</b> Encuesta.</p> <p><b>Instrumento</b> Cuestionario dicotómico.</p>	Luego de la identificación de la problemática que desarrolla la presente investigación, se procedió a la recolección de información y a la elaboración del cuestionario el cual fue distribuido a la muestra por conveniencia que se pudo alcanzar, contando así con 93 arrendadores del distrito de Comas, a los que se captó por medio de avisos en las páginas web de alquiler de viviendas y conocidos, el cuestionario se elabora mediante la plataforma de Google y físicamente para aquellos arrendadores que no deseaban que se les envié a su correo, procediendo a plasmar la información en gráficos y cuadros, de igual manera se obtendrá la confiabilidad mediante KR-20 de Kuder y Richardson.

*Nota:* Se visualiza la matriz de consistencia de variables. Elaboración: Fuente propia.

## ANEXO C: Instrumento de recolección de datos

### Cuestionario para medir los factores de evasión tributaria

Apreciado(a) arrendador(a): Este cuestionario tiene como objetivo identificar los factores que contribuyen a la evasión tributaria en la renta de primera categoría. Le garantizamos que sus respuestas serán completamente anónimas y confidenciales, utilizadas únicamente con fines de investigación y no para ningún otro fin. Por ello, le pedimos que responda con sinceridad y libertad, asegurándose de no dejar ninguna pregunta sin responder. Por favor, marque con una X la opción que considere adecuada para cada ítem en los casilleros correspondientes. Agradecemos su colaboración. Responda utilizando la escala siguiente: No (1) y Sí (2).

N°	Dimensión 1: Falta de Cultura de Tributaria	1	2
1	¿Cumple voluntariamente con todas las obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades?		
2	¿Ha tenido dificultades para entender los procesos de declaración de impuestos como arrendador en el Perú?		
3	¿Ha buscado activamente información sobre las obligaciones fiscales específicas para los arrendadores en el Perú?		
4	¿Cumple todas las regulaciones y normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades en el Perú?		
5	¿Declara todos sus ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades en sus declaraciones de impuestos?		
6	¿Ha considerado alguna vez no declarar parte de sus ingresos por arrendamiento con el fin de reducir su carga fiscal?		
7	¿Está dispuesto a pagar impuestos adicionales si sabe que ayudará a mejorar los servicios públicos y la infraestructura en su comunidad?		
8	¿Ha tenido alguna vez problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales como arrendador?		
9	¿Se siente seguro de que comprende completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador en el Perú?		
	<b>Dimensión 3: Falta de Fiscalización Tributaria</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
10	¿Alguna vez ha sido notificado para realización de una auditoria respecto a pago de arrendamiento?		
11	¿Ha sido objeto de una fiscalización parcial que haya abordado solo una parte de sus obligaciones fiscales como arrendador?		
12	¿Cree que la fiscalización parcial permite a algunos arrendadores evadir impuestos al no abordar todas sus actividades fiscales?		
13	¿Cree que las sanciones por evasión fiscal son lo suficientemente severas como para disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?		

14	¿Ha recibido alguna vez asistencia de Sunat para corregir errores en sus declaraciones de impuestos relacionadas con el arrendamiento de propiedades?		
15	¿Considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal completa para detectar la evasión de impuestos entre los arrendadores?		
16	¿Ha recibido notificaciones de forma frecuente por parte de la Sunat?		
17	¿Cree que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?		
18	¿Siente que la falta de frecuencia en las auditorías fiscales permite a algunos arrendadores evadir impuestos de manera más fácil?		

## ANEXO D: Prueba de confiabilidad

### ➔ Fiabilidad

**Escala: Los factores de la evasión tributaria de los arrendadores de inmuebles**

<b>Resumen de procesamiento de casos</b>			
		N	%
Casos	Válido	378	100.0
	Excluido <sup>a</sup>	0	.0
	Total	378	100.0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

### **Estadísticas de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
.774	18

Tesis final de David Trujillo Crisanto



## ANEXO E: Validación por juicio de expertos

### Ficha de opinión de expertos

N.º	Preguntas/ Enunciados	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	no	si	no	si	no	
1	¿Cumple voluntariamente con todas las obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades?	x		x		x		
2	¿Ha tenido dificultades para entender los procesos de declaración de impuestos como arrendador en el Perú?	x		x		x		
3	¿Ha buscado activamente información sobre las obligaciones fiscales específicas para los arrendadores en el Perú?	x		x		x		
4	¿Cumple todas las regulaciones y normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades en el Perú?	X		X		X		
5	¿Declara todos sus ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades en sus declaraciones de impuestos?	X		X		X		
6	¿Ha considerado alguna vez no declarar parte de sus ingresos por arrendamiento con el fin de reducir su carga fiscal?	X		X		X		
7	¿Está dispuesto a pagar impuestos adicionales si sabe que ayudará a mejorar los servicios públicos y la infraestructura en su comunidad?	X		X		X		
8	¿Ha tenido alguna vez problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales como arrendador?	X		X		X		
9	¿Se siente seguro de que comprende completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador en el Perú?	X		X		X		
10	¿Alguna vez ha sido notificado para realización de una auditoria respecto a pago de arrendamiento?	X		X		X		
11	¿Ha sido objeto de una fiscalización parcial que haya abordado solo una parte de sus obligaciones fiscales como arrendador?	X		X		X		
12	¿Cree que la fiscalización parcial permite a algunos arrendadores evadir impuestos al no abordar todas sus actividades fiscales?	X		X		X		

13	¿Cree que las sanciones por evasión fiscal son lo suficientemente severas como para disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X		X		X		
14	¿Ha recibido alguna vez asistencia de Sunat para corregir errores en sus declaraciones de impuestos relacionadas con el arrendamiento de propiedades?	X	X	X	X	X		
15	¿Considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal completa para detectar la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X	X	X	X	X		
16	¿Ha recibido notificaciones de forma frecuente por parte de la Sunat?	X	X	X	X	X		
17	¿Cree que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X	X	X	X	X		
18	¿Siente que la falta de frecuencia en las auditorías fiscales permite a algunos arrendadores evadir impuestos de manera más fácil?	X	X	X	X	X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia) \_\_\_\_\_

Opinión de Aplicabilidad: Aplicable ( ) Aplicable después de corregir ( ) No aplicable ( )

Apellidos y nombres del juez evaluador: \_\_\_\_\_


Especialidad del evaluador: \_\_\_\_\_

1.- Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado

2.- Relevancia: el ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica.

3.- Claridad: se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Datos del Experto evaluador**

<b>Nombre:</b>	<b>Magister: CARMEN JACINTA RUMICHE ECHE</b>	<b>Fecha:</b>	<b>12/11/2022</b>
<b>Especialidad:</b>	<b>Tributario</b>		
<b>Firma:</b>			

### Ficha de opinión de expertos

N.º	Preguntas/ Enunciados	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	no	si	no	si	no	
1	¿Cumple voluntariamente con todas las obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades?	x		x		x		
2	¿Ha tenido dificultades para entender los procesos de declaración de impuestos como arrendador en el Perú?	x		x		x		
3	¿Ha buscado activamente información sobre las obligaciones fiscales específicas para los arrendadores en el Perú?	x		x		x		
4	¿Cumple todas las regulaciones y normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades en el Perú?	X		X		X		
5	¿Declara todos sus ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades en sus declaraciones de impuestos?	X		X		X		
6	¿Ha considerado alguna vez no declarar parte de sus ingresos por arrendamiento con el fin de reducir su carga fiscal?	X		X		X		
7	¿Está dispuesto a pagar impuestos adicionales si sabe que ayudará a mejorar los servicios públicos y la infraestructura en su comunidad?	X		X		X		
8	¿Ha tenido alguna vez problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales como arrendador?	X		X		X		
9	¿Se siente seguro de que comprende completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador en el Perú?	X		X		X		
10	¿Alguna vez ha sido notificado para realización de una auditoría respecto a pago de arrendamiento?	X		X		X		
11	¿Ha sido objeto de una fiscalización parcial que haya abordado solo una parte de sus obligaciones fiscales como arrendador?	X		X		X		
12	¿Cree que la fiscalización parcial permite a algunos arrendadores evadir impuestos al no abordar todas sus actividades fiscales?	X		X		X		

13	¿Cree que las sanciones por evasión fiscal son lo suficientemente severas como para disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X		X		X		
14	¿Ha recibido alguna vez asistencia de Sunat para corregir errores en sus declaraciones de impuestos relacionadas con el arrendamiento de propiedades?	X	X	X	X	X		
15	¿Considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal completa para detectar la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X	X	X	X	X		
16	¿Ha recibido notificaciones de forma frecuente por parte de la Sunat?	X	X	X	X	X		
17	¿Cree que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X	X	X	X	X		
18	¿Siente que la falta de frecuencia en las auditorías fiscales permite a algunos arrendadores evadir impuestos de manera más fácil?	X	X	X	X	X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia) \_\_\_\_\_

Opinión de Aplicabilidad: Aplicable (  ) Aplicable después de corregir (  ) No aplicable (  )

Apellidos y nombres del juez evaluador: \_\_\_\_\_

Especialidad del evaluador: Maestría en Tributación

- 1.- Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado
- 2.- Relevancia: el ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica.
- 3.- Claridad: se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Datos del Experto evaluador**

Nombre:	Magister: FRANCISCO VICENTE MEJIA RAMIREZ	Fecha:	12/11/2022
Especialidad:	Tributario		
Firma:			

### Ficha de opinión de expertos

N.º	Preguntas/ Enunciados	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	no	si	no	si	no	
1	¿Cumple voluntariamente con todas las obligaciones tributarias relacionadas con el arrendamiento de sus propiedades?	x		x		x		
2	¿Ha tenido dificultades para entender los procesos de declaración de impuestos como arrendador en el Perú?	x		x		x		
3	¿Ha buscado activamente información sobre las obligaciones fiscales específicas para los arrendadores en el Perú?	x		x		x		
4	¿Cumple todas las regulaciones y normativas relacionadas con el arrendamiento de propiedades en el Perú?	X		X		X		
5	¿Declara todos sus ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades en sus declaraciones de impuestos?	X		X		X		
6	¿Ha considerado alguna vez no declarar parte de sus ingresos por arrendamiento con el fin de reducir su carga fiscal?	X		X		X		
7	¿Está dispuesto a pagar impuestos adicionales si sabe que ayudará a mejorar los servicios públicos y la infraestructura en su comunidad?	X		X		X		
8	¿Ha tenido alguna vez problemas legales relacionados con el incumplimiento de normativas fiscales como arrendador?	X		X		X		
9	¿Se siente seguro de que comprende completamente todas las implicaciones fiscales de ser un arrendador en el Perú?	X		X		X		
10	¿Alguna vez ha sido notificado para realización de una auditoria respecto a pago de arrendamiento?	X		X		X		
11	¿Ha sido objeto de una fiscalización parcial que haya abordado solo una parte de sus obligaciones fiscales como arrendador?	X		X		X		
12	¿Cree que la fiscalización parcial permite a algunos arrendadores evadir impuestos al no abordar todas sus actividades fiscales?	X		X		X		

13	¿Cree que las sanciones por evasión fiscal son lo suficientemente severas como para disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X		X		X		
14	¿Ha recibido alguna vez asistencia de Sunat para corregir errores en sus declaraciones de impuestos relacionadas con el arrendamiento de propiedades?	X	X	X	X	X		
15	¿Considera que la fiscalización parcial es menos efectiva que una auditoría fiscal completa para detectar la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X	X	X	X	X		
16	¿Ha recibido notificaciones de forma frecuente por parte de la Sunat?	X	X	X	X	X		
17	¿Cree que una mayor frecuencia de auditorías fiscales podría disuadir la evasión de impuestos entre los arrendadores?	X	X	X	X	X		
18	¿Siente que la falta de frecuencia en las auditorías fiscales permite a algunos arrendadores evadir impuestos de manera más fácil?	X	X	X	X	X		



Observaciones (precisar si hay suficiencia) si Hay suficiencia

Opinión de Aplicabilidad: Aplicable ( X )    Aplicable después de corregir ( )    No aplicable ( )

Apellidos y nombres del juez evaluador: CHAVEZ SANCHEZ Víctor Fernando

Especialidad del evaluador: Perito Contable

1.- Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado

2.- Relevancia: el ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica.

3.- Claridad: se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Datos del Experto evaluador**

<b>Nombre:</b>	<b>Magister: VICTOR FERNANDO CHAVEZ SANCHEZ</b>	<b>Fecha:</b>	<b>12/11/2022</b>
<b>Especialidad:</b>	<b>Tributario</b>		
<b>Firma:</b>	