

# CARACTERISTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

## INTRODUCCION

Este impuesto, está regulado por el Texto Unico Ordenado e la Ley de Tributación Municipal Decreto Supremo N° 156-2004/EF; cuya recaudación, administración y fiscalización corresponde a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio.

El Impuesto Predial grava la propiedad de los predios urbanos y rústicos en función a su valor.

Los contribuyentes del Impuesto son los propietarios de los predios, sean personas naturales o jurídicas.

Por ser un tributo de periodicidad anual, los cambios que se efectúen respecto a la propiedad o valor de los predios durante un ejercicio inciden en el Impuesto que se debe determinar por el ejercicio siguiente a aquél en que ocurren. En ese sentido, las variaciones suscitadas durante el año 2017 afectan el Impuesto por determinar y pagar en el ejercicio 2018.

## IMPUESTO PREDIAL

### I. ANTECEDENTES DEL MARCO LEGAL

La normatividad vigente del Impuesto ha sido establecida por los artículos 8° al 20° del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, vigente a partir del 1° de enero de 1994.

Posteriormente, dichos artículos han sido modificados por la Ley N° 26836 publicada el 09 de julio de 1997; la Ley N° 27305, publicada el 14 de julio de 2000; la Ley N° 27616, publicada el 29 de diciembre de 2001; y la Ley N° 27647, publicada el 23 de enero de 2002. Cabe señalar que antes de la vigencia del Decreto Legislativo N° 776, el Impuesto era regulado por la Ley N° 23552.

No obstante que la Ley de Tributación Municipal ya tiene varios años de vigencia, a la fecha, lamentablemente, aún no han sido publicadas las normas reglamentarias del Impuesto y, para suplir este vacío, se continúa utilizando el Reglamento del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial - IVPP, aprobado por Decreto Supremo N° 148-83-EFC, en lo que no se oponga al Decreto Legislativo N° 776.

### II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Impuesto al Patrimonio Predial se aplica dentro de la jurisdicción de las Municipalidades Distritales, conforme al artículo 887° del Código Civil, son partes integrantes las que no pueden ser separadas sin destruir, deteriorar o alterar el bien. **Base Legal:** Art. 8° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

### III. NACIMIENTO DE LA OBLIGACION TRIBUTARIA DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL

La obligación tributaria nace una vez producido el hecho imponible, por ejemplo la propiedad predial por parte de una persona natural, se produce el inmediato nacimiento de la obligación tributaria.

### IV. CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL

El Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual que se aplica al valor de los predios urbanos y rústicos, en base al valor de autoavalúo; se consideran predios a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

Para uniformizar la aplicación del Impuesto por parte de las administraciones tributarias municipales, se definen predios a efectos del Impuesto, distinguiéndose entre predio urbano y predio rústico e instalaciones fijas y permanentes, con la finalidad de aclarar el alcance de los mismos.

#### **Base Legal:**

Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 469-99-MTC/15.04, Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776 Decreto Legislativo N° 952, publicado el 3 de febrero de 2004.

### V. BASE IMPONIBLE

Está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en la jurisdicción distrital. **Base Legal:** Art. 11 del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

## VI. REDUCCION EN LA BASE IMPONIBLE

- 1) Deducción de 50 por ciento de la base imponible Los propietarios de los siguientes predios efectuarán una deducción del 50% en su base imponible, para efectos de la determinación del impuesto:
  - a) Predios rústicos destinados y dedicados a la actividad agraria, siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas.
  - b) Los predios urbanos donde se encuentran instalados los Sistemas de Ayuda a la Aeronavegación siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin.
- 2) Predios ubicados en la Amazonía
- 3) Los Jubilados: El artículo 19° del Decreto Legislativo N° 776 ha contemplado un beneficio de deducción de 50 UIT de la base imponible del Impuesto Predial aplicable a los pensionistas.
  - a) Tener la calidad de pensionista.
  - b) Tener solo un predio.
  - c) Que el predio esté a nombre propio del pensionista o de la sociedad conyugal.
  - d) Que el predio esté destinado a vivienda del pensionista. No obstante, conforme a la modificación introducida por la Ley N° 26952, publicada el 20 de mayo de 1998,

## VII. DETERMINACIÓN

Para determinar el valor total de los predios, se aplicaran los valores arancelarios de los terrenos y valores unitarios de edificación vigentes del 31 de diciembre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad que formula el Consejo Nacional de Tasación y aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. **Base Legal:** Art. 11° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

## VIII. CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

El impuesto se calcula aplicando al valor de avalúo, del total de los predios del contribuyente ubicados en cada distrito, la siguiente escala progresiva acumulativa:

### ESCALA PROGRESIVA ACUMULATIVA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL 2018

TRAMO DE AUTOVALUO		ALICUOTA	IMPUESTO PREDIAL	
(En UIT)	(En Soles)		PARCIAL	ACUMULADO
De 0 hasta 15 UIT	DE 0.00 hasta 62,250.00	0.20%	124.50	124.50
De 15 UIT hasta 60 UIT	De 62,250.01 hasta 249,000.00	0.60%	1,120.50	1245.00
Más de 60 UIT	Más de 249,000.01	1.00%		

## IX. SUJETOS DEL IMPUESTO PREDIAL

- 1) **CONTRIBUYENTES** : Deudor por Cuenta Propia  
Las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.
- 2) **RESPONSABLES**: Deudor por Cuenta Ajena:
  - a) **SOLIDARIO**: Los copropietario son deudores solidarios al del Impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigirse el pago a cualquiera de ellos, sin perjuicio del derecho de repetir contra los otros copropietarios en proporción a su cuota parte.
  - b) **SUSTITUTOS**: Si la existencia del propietario no puede ser determinada, son responsables del pago de Impuesto Predial los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectados, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.  
El carácter de sujeto del Impuesto se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 1° de enero del año a que corresponda la obligación tributaria. Asimismo, cuando se efectúe cualquier transferencia durante el ejercicio, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 1° de enero del año siguiente de producido el hecho.
- 3) **SUJETO ACTIVO**  
La calidad de sujeto activo recae en la Municipalidades Distritales donde se encuentra ubicado el predio. **Base Legal:** Art. 8°, 10 y Art. 20 Del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

## X. CUANDO SE DEBE DECLARAR

Los contribuyentes están obligados a presentar Declaración Jurada del Impuesto Predial o Autoavaluo:

- Anualmente, hasta el último día hábil del mes de febrero, salvo que la Municipalidad establezca una prórroga. Es decir, una vez que ha recibido su Declaración Jurada-mecanizada, tiene plazo hasta el último día hábil del mes de febrero para presentar cualquier tipo de información con la que no esté de acuerdo.
- Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio, teniendo plazo para cumplir con tal obligación hasta el último día hábil del mes siguiente de ocurrido el hecho.
- Cuando un predio sufra modificación en sus características que sobrepasen el valor de cinco (5) UIT. En estos casos la Declaración Jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.
- Cuando lo determine la Administración Tributaria y dentro del plazo que determine para tal fin.

#### **XI. REQUISITOS QUE DEBE PRESENTAR EL CONTRIBUYENTE PARA DECLARAR UN PREDIO**

Debe presentar documentos en copia simple de:

- Documento de identidad del propietario.
- Documento que acredite la propiedad del bien.
- Carta Poder legalizada y copia de documento de identidad del propietario en caso de representación.

#### **XII. BENEFICIOS PARA PENSIONISTAS Y PERSONA ADULTA MAYOR NO PENSIONISTA.**

Es el beneficio otorgado a los pensionistas y persona adulta mayor no pensionista que cumplan con los requisitos establecidos en el art. 19° del TUO de la Ley de Tributación Municipal y el Decreto Supremo N° 401-2016-EF.

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable), Debiendo pagar el impuesto por el exceso. Pero, se deberá cancelar cada año el pago correspondiente al derecho de emisión.

Los requisitos para obtenerlo son: Ser propietario de un solo predio, a su nombre o de la sociedad conyugal, destinado a su vivienda. Se considera que se cumple el requisito de la única propiedad, cuando además de la vivienda, el pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera. El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la Municipalidad respectiva, no afecta la deducción que establece este artículo. Su ingreso bruto debe estar constituido por la pensión y no exceder de 1 UIT mensual. Sí corresponde pagar el derecho de emisión por la declaración jurada mecanizada.

#### **XIII. INAFECTOS AL PAGO DEL IMPUESTO**

No pagan impuesto, los predios de:

- El Gobierno Central, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, excepto los predios que hayan sido entregados en concesión al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM.
- Los Gobiernos Extranjeros, en condición de reciprocidad, siempre que el predio se destine a residencia de sus representantes diplomáticos o al funcionamiento de oficinas dependientes de las embajadas, legaciones o consulados, así como predios de propiedad de Organismos Internacionales reconocidos por el Gobierno Peruano que les sirvan de sede.
- Los predios que no produzcan renta y los dedicados a cumplir sus fines específicos:
- Las propiedades de beneficencia, hospitales y el patrimonio cultural acreditado por el Instituto Nacional de Cultura.
- Entidades religiosas, siempre que los predios se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
- Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.
- Comunidades campesinas de la Sierra y Selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.
- Universidades y Centros Educativos, conforme a la Constitución.
- Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
- Las concesiones en predios forestales del Estado dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.
- Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social.
- Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones políticas: partidos, movimientos o alianzas políticas reconocidas por el órgano electoral correspondiente.
- Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.
- Predios que hayan sido declarados monumentos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación por el Instituto Nacional de Cultura, siempre que sean dedicados a casa habitación o sean dedicados a sedes de instituciones de lucro, debidamente inscritas o sean declarados inhabitables por la Municipalidad respectiva. **Base Legal:** D. Legislativo 776,

#### **XIV. DISTRIBUCIÓN Y FINALIDAD DEL IMPUESTO**

El 5% del rendimiento del Impuesto Predial se destina exclusivamente a financiar el desarrollo y mantenimiento del catastro distrital, así como a las acciones que realice la administración tributaria, destinadas a reforzar su gestión y mejorar la recaudación. El 3/1000 ( tres por mil) del rendimiento del Impuesto será transferido por la Municipalidad Distrital al Consejo nacional de Tasaciones, para el cumplimiento de las funciones que le corresponde como organismo técnico nacional encargado de la formulación periódica de los aranceles de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación. **Base Legal:** D. Legislativo 294

#### **XV. SANCIONES QUE SE APLICAN POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ÉSTAS OBLIGACIONES**

El no cumplimiento de los plazos establecidos para presentar la Declaración Jurada implica necesariamente una MULTA TRIBUTARIA.

El monto que corresponde a la MULTA TRIBUTARIA está en función al valor del autoavalúo.

#### **XVI. EJEMPLOS DEL IMPUESTO PREDIAL**

- Por ejemplo, si compró una casa en enero de este año, tiene plazo para declarar dicha adquisición patrimonial hasta el 28 de febrero del año 2017. En ese sentido le corresponderá el pago del Impuesto Predial a partir del año 2018 y los Arbitrios Municipales desde el mes de febrero de 2017.
- Por ejemplo, si vende una casa el 20 de febrero del presente año, tiene plazo para declarar hasta el 31 de Marzo de este año. Además debe terminar de cancelar el Impuesto Predial del año 2017 y los Arbitrios hasta el mes en el que se produce la transferencia de propiedad.