

IMPUESTO PREDIAL

¿Qué es el Impuesto Predial?

Es el impuesto de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos (autovaluo). Se encuentra regulado en el Decreto Legislativo N° 776 Ley de Tributación Municipal.

¿Quiénes son contribuyentes de este impuesto?

Las personas naturales o jurídicas que al 1° de enero de cada año sean propietarias de los predios gravados. En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente a partir del 1° de enero del año siguiente de producida la transferencia.

¿Cómo se obtiene el valor de un predio?

El valor se obtiene aplicando los aranceles (valor por metro cuadrado de terreno, difiere por calles y cuadras) y precios unitarios de construcción para Lima Metropolitana (valor por metro cuadrado de construcción en función a los materiales utilizados) que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobado con R.M. 411-2017-Vivienda y R.M. 4151-2017-Vivienda ambas de fecha 30 de octubre de 2017 respectivamente.

¿Cómo se calcula el Impuesto?

La base imponible está constituida por la suma del valor de los predios del contribuyente en el distrito. Esto quiere decir que cuando un contribuyente debe pagar el tributo por varios predios ubicados en el mismo distrito, no se realiza una determinación individual por cada uno, sino que se toma en conjunto el valor de todos, y solo sobre la suma total obtenida se efectúa la liquidación del monto que ha de pagar. Sobre esta base imponible se aplica la siguiente escala progresiva acumulativa.

Tramo de autoevalúo en UIT's		Tramo de autoevalúo en S/	Alícuota
1er Tramo	Hasta 15 UIT	Hasta S/ 62,250	0.2%
2do. Tramo	Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de S/ 62,250 y hasta S/. 249,000	0.6%
3er. Tramo	Más de 60 UIT	Más de S/ 2493,000	1.0%

¿Por qué debo presentar declaración tributaria?

Mediante la declaración tributaria se comunica a la administración cuando se ha adquirido o modificado un predio. La declaración tributaria contiene una descripción pormenorizada del predio que permite identificar su valor y así determinar el impuesto a pagar.

¿Cuándo debo presentar declaración tributaria?

De acuerdo a la Ley de Tributación Municipal es obligatorio presentar Declaración Jurada en los siguientes casos:

- Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca prorroga. La actualización de los valores de predios contenida en la Carpeta de Tributos que se remite a su domicilio fiscal cada año, sustituye esta obligación y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.
- Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas de rango de Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las sobras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias ampliatorias y reglamentarias, o cuando la posesión de estos se revierta al Estado, así como cuando el predio existente, cuya declaratoria de edificación ha sido debidamente declarada sufra modificaciones en sus características que sobrepasen al 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 así lo determine la administración tributaria para la generalidad de contribuyentes y dentro del plazo que determine para tal fin.

Importante: el no presentar las declaraciones tributarias dentro de los plazos indicados constituye infracción tributaria sancionada con multa.

¿Cómo y dónde debo presentar declaración tributaria?

La declaración tributaria debe ser presentada en la Calle Leoncio Prado N° 143

Plaza Principal de Pimentel

De Lunes a Viernes de 8 a 7 p.m. (Horario Corrido)

Teléfonos 074- 452017-anexo 208 Directo 074-484714

Exhibir el documento de identidad.

- Presentación de formatos HR y PU debidamente llenados y firmados por el contribuyente o su representante legal.
- Exhibir el documento que acredite el hecho imponible según corresponda (minuta, escritura pública, ficha registral u otros), o los datos materia de modificación (nombre del contribuyente, documento de identidad, tipo de contribuyente, representante legal, domicilio fiscal, etc.).

- En caso de actuar a través de representante deberá acreditarse la representación mediante documento público y/o privado con firma legalizada notarialmente o autenticada por fedatario de la Administración Tributaria Municipal.
- Señalar domicilio fiscal.

Documentos que acreditan transferencia de propiedad

ACTO DE TRANSFERENCIA	DOCUMENTO QUE SE REQUIERE
Compra – Venta, Permuta, Cesión de posición contractual, dación en pago, permuta.	Contrato privado o minuta de compra venta, cesión de posición contractual, dación en pago, permuta.
Compra venta con Reserva de Propiedad.	Contrato privado o minuta de compra venta y documento que acredite el pago.
Compra venta con bien a futuro.	Contrato privado o minuta de compra venta y documento que acredite la existencia del bien.
Donación de Inmueble.	Escritura pública. (Código Civil art. 1621° y 1625°)
Anticipo de Legítima o Herencia.	Escritura pública. (Código Civil art. 831°)
Dación en pago.	Contrato privado o minuta de dación de pago. (Código Civil art. 1265° y 1266°)
Resolución de Contrato.	Documento que acredite la resolución o resolución judicial consentida. (Código Civil art. 1371°-1372°)
Arrendamiento Financiero (De alquiler con derecho a compra).	Documento de arrendamiento financiero y la opción de compra.(Código Civil art. 1419°)
Fusión y Escisión.	Escritura pública. (Ley General de Sociedades art. 344°,345°, 367, 376°)
Aporte de un inmueble al capital de una empresa.	Escritura pública. (Ley General de Sociedades art. 22°, 26°, 27° y 28°)
Sucesión Indivisa.	Acta de defunción. (Código Civil art. 660°)
Sucesión Intestada (Declaratoria de Herederos).	Escritura pública o resolución judicial. (Ley 26662 “Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos” art. 43°)
Sucesión Testamentaria.	Acta de defunción, escritura pública o resolución judicial. (Código Civil art. 686° y 691°)
División, Partición y Adjudicación Judicial y Notarial.	Resolución judicial o contrato privado o minuta. (Código Civil art. 853°)
División, Partición y Adjudicación Convencional.	Escritura pública o resolución judicial. (Código Civil art. 853°)
Adjudicación por Remate Judicial.	Resolución de adjudicación, la cual deberá haber sido declarada consentida. (Código Procesal Civil art. 739°)
Cambio de Régimen Patrimonial de la Sociedad Conyugal.	Resolución judicial consentida, escritura pública e inscripción en el registro personal.(Código Civil art. 318° y 319°)

¿Cuándo se debe pagar el Impuesto Predial?

Tratándose de un impuesto de periodicidad anual, la Ley establece que puede pagarse al contado, hasta el último día hábil de febrero, o fraccionado en cuatro cuotas: el último día hábil de febrero, mayo, agosto y noviembre respectivamente.

En este caso el valor de la cuota de la segunda se reajustara con el Índice de Precios al por Mayor (IPM) que publica el INEI mensualmente.

¿Quiénes se encuentran inafectos al pago del Impuesto predial?

Estar inafecto al impuesto predial implica no estar obligado a pagarlo. Las inafectaciones al impuesto predial están contempladas en el artículo 17° del TUO de la Ley de Tributación Municipal. No se pueden ampliar sus alcances a situaciones o sujetos que se no encuentran contemplados en la norma tributaria.

- Los predios de propiedad del Gobierno Central, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, excepto los que hayan sido entregados en concesión al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM antes citado, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios durante la vigencia del contrato.
- Predios de 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 sus embajadas, legaciones o consulados, así como los predios de propiedad de los organismos internacionales reconocidos por el gobierno que les sirvan de sede.
- Predios de la Sociedad de Beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
- Predios de entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
- Predios de entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
- Predios del Cuerpo General de Bomberos, siempre que se destinen a sus fines específicos.
- Predios de las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales conforme a la Constitución.
- Predios de las concesiones en predios forestales del Estado dedicados a aprovechamiento forestal y de fauna silvestre, y en las plantaciones forestales.
- Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones políticas, como partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.

- Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.
- Predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social.
- Los clubes departamentales, provinciales y distritales, constituidos conforme a ley, así como la asociación que los representa, siempre que el predio se destine a sus fines institucionales específicos.
- Predios de propiedad de las empresas financieras en liquidación
- Predios inscritos como propiedad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), mientras no sean adjudicados a terceros

¿Qué beneficios existen respecto del impuesto predial?

Deducción para pensionistas.

Deducción de 50UIT de la base imponible para el cálculo del impuesto predial. Es decir, tributará sólo por la parte que supere el tope de S/ 207,500 para el 2018.

Condiciones:

- El monto de la pensión no debe superar más de UIT (S/ 4,150).
- Ser propietario de un sólo predio a nivel nacional destinado a casa habitación, a nombre propio o de la sociedad conyugal y vivir en él (cumple con requisito si tiene otros predios accesorios como estacionamiento, deposito, etc.).
- El predio puede tener uso parcial distinto a casa (debe contar con licencia de funcionamiento).

Deducción para adultos mayores no pensionistas.

Deducción de 50UIT de la base imponible para el cálculo del impuesto predial. Es decir, tributará sólo por la parte que supere el tope de S/ 207,500 para el 2018.

Condiciones:

- Tener 60 años cumplidos hasta antes del año en que solicita el beneficio.
- No debe ser pensionista.
- El monto de ingresos de la sociedad conyugal no debe superar más de UIT (S/ 4,150).
- Ser propietario de un sólo predio a nivel nacional destinado a casa habitación, a nombre propio o de la sociedad conyugal (cumple con requisito si tiene adicionalmente una cochera) y vivir en él.
- El predio puede tener uso parcial distinto a casa (debe contar con licencia de funcionamiento).