

IMPUESTO PREDIAL

Dec. Legi. N°776
D.S. N°156-2004-EF

¿Qué es el Impuesto Predial?

El Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos.

Para efectos del Impuesto se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

¿Quiénes están obligados al pago del impuesto?

- Las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.
- Los titulares de concesiones otorgadas al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, respecto de los predios que se les hubiesen entregado en concesión, durante el tiempo de vigencia del contrato. Las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza. Cualquiera de los condóminos salvo que se comunique a la respectiva Municipalidad el nombre de los condóminos y la participación que a cada uno corresponda. Los condóminos son responsables solidarios del pago del impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos el pago total.
- Cualquiera de los condóminos salvo que se comunique a la respectiva Municipalidad el nombre de los condóminos y la participación que a cada uno corresponda. Los condóminos son responsables solidarios del pago del impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos el pago total.

¿Quiénes están obligados al pago del impuesto en calidad de responsables?

- Los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada y sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

¿A partir de cuándo se debe pagar?

La Ley establece que el carácter de sujeto pasivo del impuesto se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 01 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. Por ejemplo, si al primero de enero del año 2016 soy propietario de un predio entonces estaré obligado a pagar el impuesto que se genere hasta el 31 de diciembre del 2016 y así sucesivamente.

Cuando se efectúe cualquier transferencia, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 01 de enero del año siguiente de producido el hecho. Por ejemplo, si en el mes de Mayo del año 2016 transfiero mi predio, sólo estaré obligado a pagar el

impuesto hasta el 31 de diciembre del 2016 y el nuevo propietario (comprador) estará obligado al pago a partir del 01 de enero del año 2017.

¿Sobre qué Base Tributaria se calcula el impuesto?

El impuesto se calcula sobre el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital. A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial. Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la Municipalidad respectiva.

En el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, el valor de los mismos será estimado por la Municipalidad Distrital respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

El Impuesto se calcula aplicando a la base imponible (valor total de los predios de un contribuyente) la escala progresiva acumulativa siguiente:

TRAMO DE AUTOVALUO	Alícuota
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
Hasta 15 UIT	0.2%
Más de 60 UIT	1.0%

Las Municipalidades están facultadas para establecer un monto mínimo a pagar por concepto del impuesto equivalente a 0.6% de la UIT vigente al 01 de enero del año al que corresponde el impuesto.

¿Cuáles son las formas de pago del Impuesto Predial?

El impuesto podrá cancelarse de acuerdo a las siguientes alternativas:

1. Al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año.
2. En forma fraccionada, hasta en cuatro cuotas trimestrales. En este caso, la primera cuota será equivalente a un cuarto del impuesto total resultante y deberá pagarse hasta el último día hábil del mes de febrero. Las cuotas restantes serán pagadas hasta el último día hábil de los meses de mayo, agosto y noviembre, debiendo ser reajustadas de acuerdo a la variación acumulada del Índice de Precios al Por Mayor (IPM) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por el período comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota y el mes precedente al pago.

¿Cuándo se debe realizar la Declaración Jurada del Impuesto Predial?

Los contribuyentes están obligados a presentar Declaración Jurada:

1. Anualmente, al último día hábil del mes de Febrero, salvo que la Administración 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.
2. 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. (derogado por Dec. Leg. N°1246 publicado el 10.11.16)
3. Cuando un predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen el valor de cinco (05) UIT. En estos casos la Declaración Jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.
4. Cuando lo determine la Administración Tributaria y dentro del plazo que determine para tal fin.

¿Qué sanciones se imponen por no cumplir con la Declaración Jurada?

Las sanciones se encuentran aprobadas por la Ordenanza Municipal N° y se aplican de acuerdo a una gradualidad que va desde el 1% de la UIT hasta 1 UIT.

Si regulariza la presentación de su declaración jurada voluntariamente estará sujeto a incentivos con los descuentos respectivos.

Cabe indicar que en el caso de trasferencias, el transferente no se encuentra obligado a presentar declaración jurada de descargo a partir de la fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo N.º 1246, (noviembre 2016) que establece medidas de simplificación administrativa, siendo el adquirente el único obligado a presentar declaración jurada de impuesto predial. Siendo así, los requisitos señalados en el párrafo anterior son aplicables para el cumplimiento de la obligación de presentar declaración jurada de descargo del transferente.

¿Quiénes están inafectos al Pago del Impuesto?

- a) 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, Texto Único Ordenado de las normas con rango de ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios sobre los mismos, durante el tiempo de vigencia del contrato.
- b) 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 sus embajadas, legaciones o consulados, así como los predios de propiedad de los organismos internacionales reconocidos por el Gobierno que les sirvan de sede.
- c) Las sociedades de beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
- d) Las entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.

- e) Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
- f) El Cuerpo General de Bomberos, siempre que el predio se destine a sus fines específicos.
- g) Las Comunidades Campesinas y Nativas de la sierra y selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.
- h) Las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución.
- i) Las concesiones en predios forestales del Estado dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.
- j) Los predios cuya titularidad correspondan a organizaciones políticas como: partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.
- k) Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.
- l) Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social, siempre y cuando los predios se destinen a los fines específicos de la organización. Asimismo, se encuentran inafectos al impuesto los 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 sin fines de lucro, debidamente inscritas o sean declarados inhabitables por la Municipalidad respectiva.

En los casos señalados en los incisos c), d), e), f) y h), el uso parcial o total del inmueble con fines lucrativos, que produzcan rentas o no relacionados a los fines propios de las instituciones beneficiadas, significará la pérdida de la inafectación

¿Qué beneficios tributarios existen?

La Ley ha establecido una especie de exoneración en los siguientes casos

PENSIONISTAS: Deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT vigente al 01 de enero de cada ejercicio gravable, en caso de existir exceso, éste estará sujeto al pago del Impuesto correspondiente.

Para gozar del beneficio deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Sean propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal.
- Que el predio esté destinado a vivienda de los mismos.
- Que perciban un ingreso bruto constituido por la pensión que reciben y que ésta no exceda de 1 UIT mensual.

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.

ADULTO MAYOR NO PENSIONISTA: De conformidad al D.S. N°401-2016-EF el beneficio de la deducción de 50 UIT (vigentes al ejercicio gravable) de la Base Imponible es de alcance a toda persona de 60 años a más (al 1 de enero correspondiente del ejercicio gravable) que cumpla con los siguientes requisitos:

- Ser propietario de un solo predio, se cumple cuando además de la vivienda la persona adulta mayor no pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera.
- Que el predio este destinado a vivienda del beneficiario. El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción.
- Que, los ingresos brutos de la persona adulta mayor no pensionista, o e la sociedad conyugal, no deben exceder de 1 UIT mensual. A tal efecto, las personas adultas mayores no pensionistas suscribirán una Declaración Jurada afirmando encontrarse en los alcances de la Ley 30490 para la deducción de 50 UIT de la Base Imponible del Impuesto Predial.
- Las personas adultas mayores no pensionistas presentarán la documentación que acredite o respalde las afirmaciones contenidas en la Declaración Jurada.