

## CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

### 1. ¿Qué es el Impuesto Predial?

El TUO de la Ley de Tributación Municipal establece que el Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Para efectos de este 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.

#### 1.1 Hecho imponible

Es el ejercicio del derecho de propiedad de una persona natural, persona jurídica, sucesión indivisa u otro sujeto de derecho sobre un predio.

#### 1.2 Sujeto pasivo

Son las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza, considerándose excepcionalmente también sujeto pasivo del impuesto a los titulares de concesiones otorgadas al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PC.

Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

#### 1.3 Base imponible

Está constituido por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital, que es determinado de acuerdo a los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigente al 31 de octubre del año anterior, y a las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

#### 1.4 Tasas

Son los tributos creados por los concejos Municipales cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por la Municipalidad de un servicio público o administrativo, reservado a las Municipalidades de acuerdo con la Ley Orgánica de Municipalidades.

#### 1.5 Inafectación

Es de tipo legal y constituye una lista de todos aquellos casos que por disposición expresa de la Ley no se encuentran afectos al pago del Impuesto, ello equivale a decir que por mandato de la propia Ley se ha determinado su exclusión del ámbito de aplicación del Impuesto Predial, art. 17° de la Ley de Tributación Municipal.

#### 1.6 Exoneración

Es la acción mediante el cual una persona se ve liberada de asumir cierta responsabilidad y/u obligación tributaria por mandato expreso, dado que no correspondería por algún motivo.

#### 1.7 Dedución

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 al Decreto Supremo N° 401-2016-EF.

### 2. ¿Quiénes se encuentran obligados al pago del Impuesto Predial?

Se encuentran obligados al pago del Impuesto Predial, las personas naturales y jurídicas que sean propietarias de los predios gravados al 1° de enero de cada año.

En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente y estará obligado al pago del impuesto a partir del año siguiente de producida la transferencia.

Los condóminos o copropietarios están en la obligación de comunicar la parte proporcional del predio que les corresponde (porcentaje de propiedad) a la municipalidad de su distrito. Sin embargo, la municipalidad puede exigir a cualquiera de ellos el pago total del impuesto.

Sólo cuando la administración tributaria no pueda determinar quién es el propietario, se encuentran obligados al pago, en calidad de responsables solidarios, los poseedores o tenedores del predio, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

### 3. ¿Sobre qué base se calcula el Impuesto Predial?

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 aplicarán 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 aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y utilizará una depreciación según 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.

#### **4. ¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?**

El impuesto se calcula aplicando la siguiente escala progresiva acumulativa al valor total de los predios ubicados dentro del distrito:

Tramo de Autoavalúo	Alícuota
Hasta 15 UIT	0,2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0,6%
Más de 60 UIT	1,0%

Mediante D.S. N° 397-2015-EF se ha fijado en S/. 3,950.00 la UIT (Unidad Impositiva Tributaria) para el ejercicio fiscal 2016

#### **5. ¿Cuándo se debe pagar el Impuesto Predial?**

El Impuesto Predial puede cancelarse al contado hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año. Asimismo, puede cancelarse en forma fraccionada hasta el último día hábil de los meses de mayo, agosto y noviembre (segunda, tercera y cuarta cuota), debiendo de reajustarse con el Índice de Precios al Por Mayor (IPM) que publica mensualmente el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

#### **6. ¿Dónde y cómo presento la declaración jurada?**

La declaración jurada debe ser presentada en la Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital donde se ubique el predio. En el caso de la Municipalidad Distrital de El Tambo, la declaración jurada deberá presentarse en las ventanillas de la Sub Gerencia de Administración Tributaria (1er Piso de la Av. Mariscal Castilla N° 1051 – El Tambo), para lo cual deberá presentar lo siguiente:

##### Requisitos de la declaración jurada de inscripción

- Copia simple del documento de identidad del contribuyente o de su representante debidamente acreditado.
- Copia fedatada del documento que acredite la titularidad del predio, según corresponda.

##### Requisitos de la declaración jurada rectificatoria y/o modificación

- Copia simple del documento de identidad del contribuyente o de su representante debidamente acreditado.
- Documento que sustente la modificación solicitada.
- En caso de variación de domicilio fiscal, exhibir y copia del recibo de agua, luz o teléfono del domicilio fiscal declarado.

##### Requisitos de la declaración jurada de descargo

- Copia simple del documento de identidad del contribuyente o de su representante debidamente acreditado.
- Copia fedatada del documento que acredite la titularidad del predio, según corresponda.

#### **7. ¿Qué sucede si no cumple con presentar las declaraciones juradas de inscripción, rectificación o descargo dentro de los plazos?**

Si no ha presentado su declaración jurada dentro de los plazos establecidos, será pasible de la imposición de una multa tributaria, dependiendo de la fecha de la infracción y el tipo de la declaración jurada (inscripción, rectificación o descargo). Sin embargo, si regulariza la presentación de su declaración jurada estará sujeto a incentivos con los descuentos respectivos.

### **8. ¿Cuál es el plazo para declarar un predio?**

Al adquirir un predio, el nuevo propietario podrá declararlo hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente a la adquisición del bien. De no hacerlo incurrirá en infracción y se le sancionará con multa. Sin embargo, al estar obligado al pago de los arbitrios del trimestre siguiente de producida la transferencia, se recomienda presentar su declaración jurada hasta antes del último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

### **9. ¿Dónde puedo declarar y pagar el impuesto?**

En su Municipalidad Distrital correspondiente, siendo en nuestro caso en la Municipalidad Distrital de El Tambo.

### **10. En caso de vender mi predio ¿qué debo hacer?**

Cuando se efectúe cualquier transferencia de un predio, el vendedor debe comunicar la venta del bien, para lo cual deberá presentar una declaración de descargo hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos. Asimismo debe cumplir con efectuar el pago del impuesto de todo el año en que se produjo la transferencia. De no realizar dicha declaración, se le generará una multa tributaria por no comunicar la transferencia a la administración dentro del plazo establecido.

### **11. ¿Cuál es el beneficio para los pensionistas?**

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable). De exceder este monto, deberá pagar el impuesto predial sólo por la diferencia resultante. Asimismo estará afecto al pago correspondiente al derecho de emisión mecanizada. Para obtener este beneficio deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser propietario de un solo predio (no sólo en el distrito), a su nombre o de la sociedad conyugal, destinado a su vivienda.
- Su ingreso bruto debe estar constituido por la pensión y no exceder de 1 UIT mensual (vigente en el ejercicio gravable).

Para ello deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Copia simple del documento de identidad del contribuyente, de su cónyuge o de su representante debidamente acreditado.
- b) Declaración jurada en la que afirme ser propietario de un solo inmueble destinado a vivienda, de no tener otros ingresos distintos a los de su pensión, la que no será mayor a 1 UIT y que su predio no supere 50 UIT.
- c) Copia fedatada de la última boleta de pago.
- d) Copia fedatada de la Resolución que le otorga la calidad de pensionista.
- e) Tasa administrativa.

### **12. ¿Qué norma regula el Impuesto Predial?**

La base legal donde pueden encontrar todas las disposiciones sobre el impuesto predial es la Ley de Tributación Municipal, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF.