

Características del Impuesto Predial y lugares de pago

¿Qué es?

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.

La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde a la Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el predio.

¿Quiénes están obligados al pago? (Sujeto pasivo)

En calidad de contribuyentes:

- Las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.
- Los titulares de concesiones otorgadas al amparo del Decreto Supremo Nº 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.

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 2017 soy propietario de un predio entonces estaré obligado a pagar el impuesto que se genere hasta el 31 de diciembre del 2017 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 julio del año 2017 transfiero mi predio, sólo estaré obligado a pagar el impuesto hasta el 31 de diciembre del 2017 y el nuevo propietario recién estará obligado al pago a partir del 01 de enero del año 2018



Base imponible y Tasas ¿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. Para entender la forma del cálculo pondremos el ejemplo siguiente: Suponiendo que el valor total de mi predio es de S/. 250,000.00 Nuevos Soles entonces sobre los primeros 59,250 nuevos soles (15 UIT) se aplicará la tasa del 0.2%. Por los 59,251 a 237, 000 nuevos soles (más de 15 y hasta 60 UIT) se aplicará la tasa del 0.6%. A partir de 237,001 a 250,000 (más de 60UIT) se aplicará la tasa del 1%

¿Cuáles son las formas de pago?

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 declarar?

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.
- 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 existen por no declarar?

- Si Usted incumple con la obligación de presentar declaración jurada estará sujeto a las siguientes sanciones:
- 1. La del inciso 1) se sancionará con 40% de UIT (persona natural) y 100% UIT (persona jurídica).
- 2. La del inciso 2) se sancionará con 20% UIT (persona natural) y 80% UIT (persona jurídica).
- 3. La del inciso 3) se sancionará con 50% del Tributo omitido.



Si regulariza la presentación de su declaración jurada estará sujeto a incentivos con los

descuéntos respectivos.

Inafectaciones ¿Quiénes están inafectos al pago del Impuesto Predial?

No pagan impuesto, los predios de:

- **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.
- I. 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 existen?

Beneficios para pensionistas

Ley ha establecido una especie de inafectación por el cual los pensionistas, pueden deducir de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT vigente al 01 de enero de cada ejercicio gravable siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- 1. Sean propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal.
- 2. Que el predio esté destinado a vivienda de los mismos.
- 3. 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

Ley del Adulto Mayor Ley N°30490

Las personas Adulto Mayor no pensionistas propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la Sociedad Conyugal, que este destinado a vivienda de los mismos, y cuyo ingreso bruto no exceda una UIT mensual (S/. 4,500.00 soles), deducirán de la base imponible del Impuesto Predial un monto equivalente a 50 UIT . Para efecto de este artículo el valor de la UIT será vigente al 1°de enero de cada ejercicio gravable.



Se considera que se cumple el requisito de la única propiedad, cuando además de vivienda, el pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por 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.

Requisitos

- Formato debidamente llenado de la declaración jurada para la deducción de la 50UIT de la base imponible del impuesto predial de persona adulta mayor no pensionista
- Declaración Jurada que sus Ingresos no superan el valor de una UIT S/.
 4,150.00 Soles.
- Copia simple del DNI del titular del predio o amos conyugues según sea el caso.
- Copia fedateada del certificado positivo de propiedad inmueble de los registros públicos (SUNARP)

Importante

En el caso que la propiedad no se **ENCUENTRE REGISTRADA**, se adjuntara el certificado negativo de propiedad del Inmueble de los registros Públicos, copia fedateada de la Minuta de Compra y Venta y/o documentación de Transferencia del Inmueble.