

¿Qué es el Impuesto Predial?

El impuesto predial es un tributo con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria. Es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio o local comercial. Este es el Impuesto cuya recaudación, administración y fiscalización corresponde a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su autovalúo. El autovalúo se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento todos los años.

¿Quién paga el Impuesto Predial?

Son contribuyentes de este impuesto: Las personas naturales o jurídicas que al 1° de enero de cada año resultan propietarios 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. En caso de condóminos o copropietarios, ellos están en la obligación de comunicar a la Municipalidad de su distrito la parte proporcional del predio que les corresponde (% de propiedad); sin embargo, la Municipalidad puede exigir a cualquiera de ellos el pago total del Impuesto. En los casos en que la existencia del propietario no pueda ser determinada, se encuentran obligados al pago (en calidad de responsables) los poseedores o tenedores del predio.

¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

El impuesto se calcula aplicando una alícuota al valor total de los predios del contribuyente ubicados en la municipalidad correspondiente, conforme a la escala acumulativa progresiva siguiente:

Tramo de autovalúo (en UIT)	Tramo de autovalúo (en S/)	Alícuota
Hasta 15 UIT	Hasta S/. 66,000.00	0.2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de S/. 66,000.00 y hasta S/.264,000.00	0.6%
Más de 60 UIT	Más de S/. 264,000.00	1.0%

La UIT para el año 2021 es de S/ 4,600 (cuatro mil Seiscientos soles).

¿ cómo se realiza el autoavalúo?

El impuesto predial se calcula tomando como base el valor catastral del inmueble.

El valor catastral de un inmueble se determina calculando los valores unitarios del suelo y la construcción y multiplicando éstos por la superficie de la edificación.

Cálculo del valor del suelo

Para calcular el valor del suelo, el primer criterio que se utiliza es la ubicación del inmueble. De acuerdo con su ubicación, existen tres tipos de valor de suelo:

- Área de valor. Esto implica un cálculo con base en un grupo de manzanas (grupo de casas ubicadas en el mismo lote o área) que tienen características parecidas en cuanto a infraestructura y equipamiento urbano (servicios), tipo de inmuebles (casas unifamiliares, condominios, locales comerciales, fábricas, etcétera) y dinámica inmobiliaria.
- Enclave de valor. El cálculo por enclave se hace cuando una porción de manzanas o lotes habitacionales son notoriamente diferentes en valor y características, con respecto a los demás en un área específica.
- Corredor de valor. Es el cálculo que se hace cuando el inmueble se encuentra en una avenida o vialidad importante o muy transitada. Este cálculo se hace en función de que las grandes vialidades aumentan el valor comercial de una propiedad al incrementar la actividad económica de la zona. Este cálculo se aplica aun cuando el inmueble no tenga su acceso principal sobre la vialidad en cuestión.

Cálculo del valor de la construcción

Después de realizar el cálculo del valor del suelo, se computa el avalúo de la construcción.

Para esto, se toman en cuenta factores como:

- Tipo de inmueble (habitacional o comercial)

- Número de pisos (tanto de la construcción general, como del propio inmueble). Por ejemplo, puede tratarse de un departamento de dos niveles, que se encuentra dentro de un edificio de diez pisos)
- Superficie del terreno
- Superficie de la construcción
- Antigüedad de la construcción

Rango

Por último, para realizar el cálculo, se toman en cuenta los rangos de valores. Esto quiere decir que existen tablas que marcan el monto del impuesto predial de acuerdo con el rango de valor catastral en que se encuentra una vivienda.

El rango se presenta tomando en cuenta el límite inferior y el límite superior de precio. Esto quiere decir que, si el rango uno fuera, por ejemplo, de viviendas entre un peso y cien mil pesos y yo tengo una vivienda con valor catastral de cincuenta mil pesos y mi vecino tiene una con valor de treinta mil pesos, ambos seremos acreedores a la misma cuota única.

Así pues, los resultados del cálculo no sólo dependen del número de metros cuadrados del inmueble, sino también de la zona y tipo de construcción, condiciones topográficas, equipamiento y servicios urbanos con que cuenten.

Lo anterior quiere decir que el monto que deberemos pagar por concepto del impuesto predial será diferente para cada persona y no deberán hacerse comparaciones que contemplen uno o dos factores aislados.

¿Cuándo debo presentar declaraciones juradas?

a. Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que la Municipalidad establezca una prórroga.

b. Cuando adquiero un predio tengo plazo hasta el último día hábil del mes de febrero del siguiente año de producida la transferencia.

c. Cuando transfiero un predio tengo plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de haberse transferido el mismo.

d. Cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen el valor de cinco (5) UIT, tengo plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de haberse producido las modificaciones del predio.

¿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. para lo cual deberá presentar lo siguiente:

Requisitos de la declaración jurada de inscripción:

- Exhibición del documento de identidad del propietario o de su representante, de ser el caso.
- Exhibición del último recibo de luz, agua o teléfono del domicilio del actual propietario.
- En caso de representación deberá presentar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario o certificada por Fedatario del SAT. Exhibición y copia del documento que sustenta la adquisición:

a) Compra: Minuta o transferencia.

b) Donación: Escritura pública de donación.

c) Herencia: Partida de defunción, declaratoria de herederos, sentencia o escritura pública que señala la división y partición de los bienes.

d) Remate: Acta judicial, resolución administrativa.

e) Permuta: Contrato de permuta.

f) Fusión: Copia literal de la inscripción en Registros Públicos.

g) En los demás casos, documento que acredite la propiedad o posesión.

Recuerde que está obligado al pago total del Impuesto Predial del año en que se transfiera el inmueble.

¿Qué sucede si no cumple con presentar las declaraciones juradas de inscripción 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, cuyos montos varían entre el 15% y el 100% de la UIT, dependiendo de la fecha de la infracción, del tipo de la declaración jurada (inscripción o descargo), y del tipo de contribuyente (Ejemplo: Persona Natural, Persona Jurídica, etc.) Sin embargo, existe un régimen de gradualidad de descuentos en los siguientes casos: Las multas tributarias serán rebajadas en un 90%, siempre que el deudor tributario cumple con cancelar la sanción con anterioridad a cualquier notificación o requerimiento de la Administración. Si la cancelación se realiza con posterioridad a la notificación o requerimiento de la Administración, pero antes de la notificación de la Resolución de Multa, la sanción se reducirá en un 80%. Cuando la cancelación de la sanción se realiza con posterioridad a la notificación de la Resolución de Multa, la sanción será rebajada en un 70%.

¿Dónde puedo declarar y pagar el Impuesto?

En su Municipalidad Distrital correspondiente.

¿Cuáles son los beneficios tributarios aplicables al Impuesto Predial?

Deducción de 50 UIT a la base imponible dirigido a Pensionistas

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable) a toda persona con la condición de pensionista, propietaria de un predio. De exceder este monto, deberá pagar el Impuesto Predial sólo por la diferencia resultante. Asimismo, estará afecto al pago correspondiente al derecho de emisión.

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. Se considera que se cumple este requisito cuando, además de la vivienda, el pensionista posee otro predio, constituida por la cochera. El uso parcial del predio con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción señalada.
- 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:
- Formato de solicitud (proporcionado por el SAT) firmado por el solicitante o representante legal. 1/
- Documento de identidad del titular o representante legal. • Resolución o documento que otorga la calidad de pensionista.
- Última boleta de pago o liquidación de pensión.

deducción de 50 UIT a la base imponible dirigido a Personas Adultas Mayores No Pensionistas

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable) a toda persona de 60 años a más (al 1 de enero correspondiente del ejercicio gravable), propietaria de un predio. De exceder este monto, deberá pagar el Impuesto Predial sólo por la diferencia resultante. Asimismo, estará afecto al pago correspondiente al derecho de emisión.

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. Se considera que se cumple este requisito cuando, además de la vivienda, el pensionista posee otro predio, constituida por la cochera. El uso parcial del predio con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción señalada.

- Su ingreso bruto no debe exceder de 1 UIT mensual (vigente en el ejercicio gravable). Para ello deberá presentar los siguientes documentos:
- Formato de solicitud firmado por el solicitante o representante legal.
- Documento de identidad del titular o representante legal.
- Última boleta de pago, recibo por honorarios u otros que acrediten que sus ingresos personales o de la sociedad conyugal no superan 1 UIT mensual.
- Documentos adicionales que acrediten que no cuenta con la calidad de pensionista.

En caso de vender mi predio, ¿qué debo hacer?

Cuando se efectúe cualquier transferencia de un predio, el vendedor podrá comunicar la venta del bien, para lo cual deberá presentar una declaración de descargo. Asimismo, debe cumplir con efectuar el pago del impuesto predial de todo el año en que se produjo la transferencia.

Cabe indicar, que el vendedor 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.

¿Quiénes se encuentran inafectos al Impuesto Predial?

El TUO de la Ley de Tributación Municipal señala que se encontrarán inafectos al Impuesto Predial, los predios de propiedad de los siguientes sujetos:

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.

m) 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.

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.