

IMPUESTO PREDIAL

¿Qué es el Impuesto Predial?

Es el Impuesto de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos.

¿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. En caso de condóminos o copropietarios, ellos están en la obligación de comunicar a la Municipalidad la parte proporcional del predio que les corresponde, sin embargo la Municipalidad puede exigir a cualquiera de ellos el pago total del Impuesto.

¿Cuándo se debe presentar la declaración del Impuesto Predial?

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 una prórroga.
- 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 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, o cuando la posesión de éstos 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.
- La actualización de los valores de predios por las Municipalidades, sustituye la obligación contemplada por el inciso a) del presente artículo, y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.
- El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación será exigible a partir de la recepción de obra y/o la conformidad de obra y declaratoria de edificación, según corresponda.

Señor contribuyente: El no presentar las declaraciones tributarias dentro de los plazos indicados constituye infracción tributaria sancionada con multa.

¿Dónde debo presentar la Declaración Jurada?

La declaración jurada debe ser presentada en la plataforma de atención al contribuyente de la Administración Tributaria, adjuntando lo siguiente:

- ✓ Exhibición del documento de identidad y presentación de copia simple del mismo.
- ✓ En los casos de inscripción de predios, deberá exhibir el original y presentar copia simple del documento sustentatorio de la adquisición (ver cuadro N° 1).
- ✓ En los casos de modificación de datos, deberá presentar el original y copia de los documentos sustentatorios de la modificación o rectificación a realizar, como: ficha catastral, declaratoria de fábrica, resolución de cese de actividades, entre otros.

Cuadro N° 01

ACTO DE TRANSFERENCIA	CONCEPTO	DOCUMENTO QUE SE REQUIERE PARA LA INSCRIPCIÓN
Compra - Venta.	Transferencia de un bien inmueble a cambio de prestación dineraria.	Minuta (Código Civil art. 949° y 1529°)
Compra venta con Reserva de Propiedad	La propiedad no se transfiere sino hasta la cancelación total o parcial del precio.	Minuta de Compra - Venta y documento que acredite el pago (Código Civil art. 1583° y 1584°)
Permuta.	Se transfieren la propiedad recíprocamente.	Minuta (Código Civil art. 1602° y 1603°)
Donación de Inmueble	Transferencia gratuita de un inmueble o parte de él.	Escritura Pública (Código Civil art. 1621° y 1625°)
Anticipo de Legítima.	Acto de liberalidad entre vivos, mediante el cual una persona transfiere a uno de sus herederos forzosos parte de lo que le correspondería heredar a su muerte.	Escritura Pública (Código Civil art. 831°)
Dación en pago.	Se produce cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse.	Minuta (Código Civil art. 1265° y 1266°)
Aporte de un inmueble al capital de una empresa.	Un socio aporta un inmueble o parte de él, al capital de una empresa. El aporte de bienes no dinerarios se reputa efectuado al momento de otorgarse la escritura pública.	Escritura Pública (Ley General de Sociedades art. 22°, 26°, 27° y 28°)

Resolución de Contrato	Es el acto en virtud del cual se deja sin efecto un contrato por causal sobreviniente a su celebración.	Documento que acredite la Resolución ó Resolución Judicial consentida (Código Civil art. 1371°-1372°)
Sucesión	Nace cuando se ha producido la muerte intestada del causante. Los bienes forman un patrimonio autónomo que es la SUCESIÓN.	Acta de Defunción (Código Civil art. 660°)
Declaratoria de Herederos.	Cuando por resolución judicial o por acta notarial se declara la condición de herederos del causante	Escritura Pública o Resolución Judicial (art. 43° de la Ley 26662 "Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos")
División y Partición Judicial y Notarial	Cuando judicial o notarialmente se ejecuta la división y partición	Resolución Judicial o Acta Notarial
División y Partición Convencional.	Los herederos acuerdan la división de la masa hereditaria	Escritura Pública. (Código Civil art. 853°)
Adjudicación por Remate Judicial	Cuando judicialmente se adjudica un predio puesto a remate. En estos casos, será propietario a partir de la fecha contenida en la Resolución de Adjudicación, la cual deberá haber sido declarada consentida.	Resolución Judicial consentida
Cambio de Régimen Patrimonial de la Sociedad Conyugal.	La sociedad de gananciales fenece por: Invalidación del matrimonio, por sentencia de separación de cuerpos, divorcio, por declaración de ausencia, por muerte de uno de los cónyuges y por cambio de régimen patrimonial.	Certificado de defunción, Resolución Judicial consentida Inscripción en el Registro Personal (Código Civil art. 318° y 319°)

¿Cómo se calcula el impuesto?

- ✓ El impuesto se calcula aplicando al valor del total de los predios afectos del contribuyente, ubicados en el distrito, la siguiente escala progresiva acumulativa (ver cuadro N° 2).
- ✓ El valor se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento por RM 410-2006-VIV, 413-2006-VIV, 413-2006-VIV y 414-2006-VIV publicados el 01 de noviembre de 2006.
- ✓ En los casos de modificación de datos, deberá presentar el original y copia de los documentos sustentatorios de la modificación o rectificación a realizar, como: ficha catastral, declaratoria de fábrica, resolución de cese de actividades, entre otros.
- ✓ Tratándose de solicitudes de baja de predios, deberá sustentar dicha situación y presentar la declaración debidamente firmada.
- ✓ La obligación de baja de predio queda derogado de conformidad al Art. 11 del D. Leg. 1246 (Norma que aprueba diversas medidas de Simplificación Administrativa), publicada en el Diario el Peruano con fecha 10.11.2016.

Cuadro N° 02

TRAMO DE AUTOAVALÚO EN UIT'S)	TRAMO DE AUTOAVALÚO EN S/	ALÍCUOTA
Hasta 15 UIT Más de 15 UIT y hasta 60 UIT Más de 60 UIT	Hasta S/. 51,750 Más de S/. 51,750 y hasta S/. 207,000 Más de S/. 207,000	0.2% 0.6% 1.0% ^o

¿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 cada cuota a partir de la 2da. se reajustará con el Índice de Precios al por Mayor (IPM) que publica el INEI mensualmente.

¿Cuáles son los arbitrios?

- ✓ Son tasas que se pagan por la prestación o mantenimiento de un servicio público individualizado en el Contribuyente.
- ✓ Se aprueban mediante Ordenanza Municipal la cual, para su vigencia, debe ser ratificada por la Municipalidad Provincial y publicada en el Diario Oficial El Peruano.
- ✓ La Municipalidad presta los servicios de Limpieza Pública, Parques y Jardines Públicos y Serenazgo.

¿Cómo se establecen las tasas aplicables para el cálculo de los Arbitrios?

El costo efectivo total en el distrito para la prestación de los servicios es distribuido entre los vecinos en función a criterios establecidos por la normatividad vigente (y en concordancia con los pronunciamientos del Tribunal Constitucional), los cuales son recogidos en las Ordenanzas correspondientes y que contienen las tasas aplicables para cada caso.

¿Quiénes deben pagar los Arbitrios?

Los obligados al pago de los Arbitrios son los propietarios de los predios, aun cuando no los habiten o los mismos se encuentren ocupados por otras personas, bajo cualquier título o sin él. Excepcionalmente el obligado al pago será el poseedor del predio, cuando no pueda identificarse al propietario.

La condición de contribuyente se configura el primer día calendario de cada mes al que corresponda la obligación tributaria.