

IMPUESTO PREDIAL

CARACTERÍSTICAS



**BASE LEGAL: TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE
TRIBUTACIÓN MUNICIPAL**

DECRETO SUPREMO N° 156-2004-EF

IMPUESTO PREDIAL

El impuesto predial grava el suelo (terreno) y las edificaciones (construcciones) que se levanten sobre él.



Predio: unidad inmobiliaria independiente, está conformado por el terreno, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

IMPUESTO PREDIAL



IMPUESTO PREDIAL

- **PERIODICIDAD:** Este impuesto es de periodicidad Anual
- **ACREEDOR** (Sujeto Activo) → Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el predio, recauda, administra y fiscaliza el impuesto.

● **Municipalidad** No Reciprocidad **Contribuyente**

IMPUESTO PREDIAL

- **DEUDOR** (sujeto pasivo) → Contribuyente:

Son las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.

Concesionarios de obras públicas; excepcionalmente considerados sujetos pasivos, sobre predios entregados en concesión, mientras dure el contrato.



IMPUESTO PREDIAL – Sujeto Pasivo

- Condominios; Se consideran que pertenecen a un solo dueño, salvo se comuniquen el nombre de los condóminos y su participación porcentual de cada uno de ellos, responsables solidarios sobre el pago del impuesto, se puede exigir a cualquiera de ellos el pago total.
- Poseedores o tenedores; Responsables cuando no se identifique al propietario, tiene derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

IMPUESTO PREDIAL

DETERMINACIÓN DEL SUJETO OBLIGADO:

El carácter de sujeto al impuesto se atribuye con arreglo a la situación jurídica configurada al 1º de enero del año a que corresponda la obligación tributaria.

En transferencias, el adquirente asume condición de contribuyente a partir del 1º de enero del año siguiente de producido el hecho.

✓ Propietario 1:

Al 1 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria.



✓ Propietario 2:

El adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del año siguiente de producido el hecho.

(Artículo 10
LTM)

IMPUESTO PREDIAL

BASE IMPONIBLE:

- La base imponible es el Valor total de predio o predios ubicados en cada distrito.




$$\text{VALOR DEL PREDIO} \\ \text{VP} = \text{VT} + \text{VE} + \text{VI} + \text{VOC}$$

Donde;

VP	= Valor del predio.
VT	= Valor del terreno.
VE	= Valor de la edificación principal
VI	= Valor de Instalaciones
VOC	= Valor de las obras complementarias



IMPUESTO PREDIAL – Base Imponible

- **Valor del terreno**  De acuerdo al valores arancelarios aprobado por el Ministerio de Vivienda.
- **Valor de la construcción**  De acuerdo al valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de Octubre del año anterior, tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación aprobado por el Ministerio de Vivienda.
- **Inst. fijas y permanentes**  Serán valorizadas por el contribuyente, de acuerdo a la metodología del Reglamento Nacional de tasaciones, considerando el estado de conservación y antigüedad.
- Terrenos no considerados en los planos básicos arancelarios, la MD ó el Contribuyente toma el valor arancelario mas próximo, de igual característica.

IMPUESTO PREDIAL – Deducciones



IMPUESTO PREDIAL – Deducciones

a) Deducción aplicable a los predios rústicos

El TUO de la Ley de Tributación Municipal establece que, en los casos de los predios rústicos destinados a la actividad agraria, se debe deducir el 50% de su base imponible, siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas. Para aplicar esta deducción, previamente se debe determinar el valor de la base imponible; una vez obtenido éste, se debe tomar sólo el 50% de este valor para aplicar las alícuotas correspondientes del impuesto predial.



IMPUESTO PREDIAL – Deducciones

b) Deducción aplicable a los predios urbanos

En este caso, el TUO de la Ley de Tributación Municipal establece que tratándose de los predios urbanos donde se encuentran instalados sistemas de ayuda de aeronavegación, se debe deducir el 50% de su base imponible. Los alcances de esta deducción también son limitados: sólo se aplica a predios urbanos, siempre que en ellos se encuentren instalados sistemas de ayuda a la aeronavegación, y siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin. Primero se determina el valor total de la base imponible, luego se toma en cuenta sólo el 50% de esa base imponible, y a partir de ahí se aplican las alícuotas correspondientes del impuesto predial.

IMPUESTO PREDIAL – Deducciones

c) Deducción aplicable a los pensionistas

La deducción aplicable a los pensionistas para el caso del impuesto predial tiene características distintas a las anteriores. Primero, no se encuentra relacionada con el predio, sino con el tipo de contribuyente: que sea pensionista. Segundo, la deducción no se establece en función de un porcentaje de la base imponible, sino que es un monto fijo para todos los casos, ascendente a cincuenta (50) UIT. Para poder aplicar esta deducción se exigen los siguientes requisitos:

- Que el pensionista sea propietario de un solo predio, que puede estar inscrito a su nombre o de la sociedad conyugal.
- Que el predio del pensionista esté destinado al uso de vivienda, aunque se permite el uso parcial para fines productivos, comerciales o profesionales, siempre que estas actividades cuenten con aprobación de la Municipalidad competente.
- Que el ingreso bruto del pensionista no exceda de una UIT mensual.



IMPUESTO PREDIAL – Deducciones

d) Deducción de los predios ubicados en la Amazonía

Esta deducción se encuentra establecida en una norma especial, la Ley N° 27037, Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía. Conforme a esta norma y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 031-99-EF, las municipalidades, en forma anual, podrán fijar un porcentaje de deducción que se aplicaría a los autoavalúos de los predios de las personas naturales o jurídicas ubicadas en la Amazonía, tomando en consideración, entre otros criterios, los valores unitarios oficiales de edificación, así como la ubicación y uso del predio.



e) Deducción aplicable a los adultos mayores a 60 años

La deducción aplicable a los adultos mayores a 60 años para el caso del impuesto predial tiene características distintas a las anteriores. Primero, no se encuentra relacionada con el predio, sino con el tipo de contribuyente: que sea mayor a 60 años. Segundo, la deducción no se establece en función de un porcentaje de la base imponible, sino que es un monto fijo para todos los casos, ascendente a cincuenta (50) UIT. Para poder aplicar esta deducción se exigen los siguientes requisitos:

- Que el adulto mayor sea mayor a 60 años.
- Que sea propietario de un solo predio, que puede estar inscrito a su nombre o de la sociedad conyugal.
- Que el predio del adulto mayor esté destinado al uso de vivienda, aunque se permite el uso parcial para fines productivos, comerciales o profesionales, siempre que estas actividades cuenten con aprobación de la Municipalidad competente.
- Que el ingreso bruto del adulto mayor no exceda de una UIT mensual.



IMPUESTO PREDIAL

CÁLCULO DEL IMPUESTO:

Se aplica a la base imponible la escala progresiva acumulativa:

Tramo de autoavalúo en UIT	Alícuota (%)
Hasta 15 UIT	0,2
Más de 15 UIT hasta 60 UIT	0,6
Más de 60 UIT	1,0

La Ley faculta a las municipalidades a establecer un monto mínimo que deben pagar por concepto del impuesto equivalente a 0,6% de la UIT vigente al 1° de enero del año al que corresponde el impuesto.

IMPUESTO PREDIAL



DECLARACIÓN JURADA

Los contribuyentes están obligados a presentar la Declaración Jurada:

a) **Anual**; ultimo día hábil de febrero.

b) **Hasta el último día hábil del mes siguiente**; cuando:

- Se realice una transferencia de propiedad-
Descargo
- Se transfiera a un concesionario la posesión de los
- predios y cuando se revierta al Estado.
- El predio tenga modificaciones que pasen las 5 UIT



IMPUESTO PREDIAL Declaración Jurada

- c) Cuando así lo determine para los contribuyentes en forma general y dentro del plazo que determine para tal fin.

La actualización de los valores de predios por las MD, sustituye lo detallado en inciso a), y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.

Sustituyendo la DJ
antes del 28/02/2018



IMPUESTO PREDIAL

PAGO

- **Al contado;** hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año.
- **Fraccionado;** hasta en cuatro cuotas trimestrales
 - 1ra cuota: hasta el último día hábil del mes de febrero
 - 2da, 3ra y 4ta: ultimo día hábil del mes de mayo, agosto y noviembre.

IMPUESTO PREDIAL - Pago

- En el caso de transferencias, el transferente deberá cancelar el íntegro del impuesto adeudado hasta el último día hábil del mes siguiente a la transferencia

CAJA SATH



IMPUESTO PREDIAL

INAFECTACIONES:

- Gobierno central, gobiernos regionales y locales, excepto los predios otorgados en concesión al sector privado.
- Gobiernos extranjeros en condición de reciprocidad, siempre que se destine a residencia u oficinas dependientes. Predios de propiedad de organismos internacionales reconocido por el Gobierno que les sirva de sede.

IMPUESTO PREDIAL – Inafectaciones

- Sociedad de beneficencia, siempre que se destine a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
- Entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
- Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
- Cuerpo general de bomberos, siempre que se destine a sus fines específicos

IMPUESTO PREDIAL – Inafectaciones

- Las comunidades campesinas y nativas de la sierra y selva, excepto las extensiones cedidas a terceros para su exploración económico.
- Las universidades y centros educativas, debidamente reconocidos, destinados a su finalidad educativa y cultural, conforme a la Constitución.
- Los predios que pertenecen a partidos políticos, alianzas reconocidos por el órgano electoral.
- Predios que pertenecen a organizaciones discapacitadas reconocida por el CONADIS.

IMPUESTO PREDIAL – Inafectaciones

- Los predios que pertenecen a organizaciones sindicales, reconocidas por el Ministerio de Trabajo y PS, se destinen a sus fines.
- Las concesiones en predios forestales del Estado dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.