

# **CARACTERISTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL**

**TODO LO QUE EL  
CONTRIBUYENTE  
ACUCAYAQUINO DEBE  
SABER**

## **I. IMPUESTO PREDIAL**

### **¿Qué es el Impuesto Predial?**

El Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos (chacras). 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.

### **¿Por qué debo pagar el Impuesto Predial?**

Tu contribución es importante porque sirve para financiar proyectos, obras y demás actividades que desarrolla la municipalidad con la finalidad de mantener el ornato público. Asimismo, la Municipalidad puede disponer de los recursos propios que le permitirán cumplir con las funciones que le fueron conferidas por la Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades).

### **¿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.

### **¿Sobre qué base se calcula el Impuesto Predial?**

De acuerdo con el Artículo 11º de la Ley de tributación Municipal, el impuesto predial 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 (entiéndase por valor arancelario al costo del metro cuadrado de tu terreno) y valores unitarios oficiales de edificación (el valor unitario es el costo de las estructuras, acabados e instalaciones eléctricas y sanitarias de un predio) 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.

### ¿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 AUTOVALUO           | Alícuota |
|------------------------------|----------|
| Más de 15 UIT y hasta 60 UIT | 0.6%     |
| Hasta 15 UIT                 | 0.2%     |
| Más de 60 UIT                | 1.0%     |

UIT: Unidad Impositiva Tributaria

#### **Nota:**

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.

### ¿Cuándo se debe presentar la Declaración Jurada del Impuesto Predial?

De acuerdo a la Ley de Tributación es obligatorio presentar en los siguientes casos:

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.

### ¿Cuándo se debe pagar el Impuesto Predial?

El Impuesto Predial puede cancelarse **al contado hasta el último día hábil del mes de febrero**. Asimismo, puede cancelarse en forma fraccionada, debiendo reajustarse el valor de la segunda, tercera y cuarta cuota con el Índice de Precios al Por Mayor que publica mensualmente el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). A continuación se detallan los cuatro meses de vencimiento:

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Febrero<br><b>28</b> | Mayo<br><b>31</b>      |
| Agosto<br><b>31</b>  | Noviembre<br><b>30</b> |

### ¿Quiénes están Inafectos al Pago de Impuesto?

Se encuentran inafectos al pago del Impuesto Predial, los predios considerados en el Artículo 17º del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobado mediante Decreto Supremo N° 156 – 2004-EF.

### ¿Qué beneficios existen?

Beneficios para pensionistas

La 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.

## II. CASO PRACTICO PARA DETERMINAR EL MONTO DEL IMPUESTO PREDIAL

### BASE IMPONIBLE

Del valor total de los predios del contribuyente, para tal efecto se debe obtener los valores arancelarios de terrenos, valores unitarios de edificaciones vigentes al 31 de diciembre del 2016 y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación.

### CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

El impuesto se determina aplicando a la base imponible la escala progresiva acumulativa, establecido en el artículo 13° del D. Leg. N°776.

**UIT para el 2017 = 4,050.00**

#### IMPUESTO

| Tramo de Autoavalúo          | Tasa | Parcial  | Acumulativo |
|------------------------------|------|----------|-------------|
| Hasta 15 UIT = 60,750.00     | 0.2% | 121.50   | 121.50      |
| Más de 15 UIT – Hasta 60 UIT | 0.6% | 1,093.50 | 1,215.00    |
| Más de 60 UIT                | 1.0% |          |             |

El impuesto mínimo a pagar es equivalente a 0.6% de la UIT vigente al 01-01-2017; es decir:  
 $0.6\% \times 4,050.00 = S/.24.30$

### TABLA DE DEPRECIACION:

Tiene por finalidad ajustar el valor de la edificación en función del estado de conservación, de la antigüedad del predio y de los materiales empleados en la construcción. (Ver anexo).

### CASO PRÁCTICO – I

- A) Un contribuyente es posesionario o propietario de un predio urbano, ubicado en el Jr. Tingo María, frente a la Plaza de Armas, el cual presenta los siguientes factores:
- a) Ubicación Jr. Tingo María S/N (frente a la Plaza Armas)
  - b) Terreno 220 m<sup>2</sup>.
  - c) Área construida 160 m<sup>2</sup>.
  - d) Antigüedad 40 años
  - e) Estado de conservación Bueno
  - f) Construcción Columnas y vigas de concreto
  - g) Techo Aligerado o Loza de concreto armado
  - h) Pisos Parqué
  - i) Ventanas de fierro, puerta de madera selecta.
  - j) Tarrajeo superficie de ladrillo.
  - k) Baño Baños completos, con mayólica blanca.
  - l) Agua fría caliente.

**Primer Paso:**

Determinación del unitario por metro cuadrado.

Tomando en cuenta las características del predio nos ubicamos en las categorías señaladas en la R.D. N°013-2015-VIVIENDA, vigente para el año 2016.

| PARTIDAS                    | CATEGORIAS | VALOR UNITARIO |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Muros y columnas            | B          | 360.54         |
| Techos                      | C          | 144.23         |
| Pisos                       | D          | 87.95          |
| Puertas y ventanas          | E          | 58.88          |
| Revestimiento               | E          | 85.51          |
| Baños                       | D          | 32.93          |
| Instal. Elect. Y sanitarias | E          | 53.76          |
| <b>TOTAL</b>                | <b>S/.</b> | <b>823.80</b>  |

**Segundo paso:**

Determinación del valor del predio (Autovaluo).

**a) Valor de la construcción.**

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Valor unitario por m2    | S/. 823.80      |
| (-) Depreciación (23%)   | <u>(189.47)</u> |
| Valor de área Depreciado | S/. 634.33      |

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Valor de área Depreciado  | S/. 634.33      |
| X Área construida M2      | <u>(220.00)</u> |
| Valor del área construida | S/. 139,552.60  |

**b) Valor de Terreno**

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Área del Terreno: |                  |
| X Valor por m2    | 160.00           |
| Valor del Terreno | <u>S/. 65.00</u> |
|                   | S/. 10,400.00    |

Luego

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Valor de Área construida | S/. 139,552.60   |
| Valor del Terreno        | <u>10,400.00</u> |
| Valor Total del Predio   | S/. 149,952.60   |

Tercer Paso:

Determinar el impuesto, aplicado la escala progresiva y acumulativa tenemos:

|              |                      |      |                   |
|--------------|----------------------|------|-------------------|
| Hasta 15 UIT | S/. 60,750.00        | 0.2% | S/. 121.50        |
| Diferencia   | <u>S/. 89,202.60</u> | 0.6% | <u>S/. 535.16</u> |
|              | 149,952.60           |      | S/. 656.66        |

**Entonces, el Impuesto Predial resulta: S/. 656.66**

## CASO PRÁCTICO – II

A) Se trata de un pensionista con propiedad única, siendo su único ingreso, su pensión.

- a) Ubicación Av. Lima N°340.
- b) Área construida 220 m<sup>2</sup>.
- c) Terreno 160 m<sup>2</sup>.
- d) Antigüedad 36 años.
- e) Estado de Conservación Regular.
- f) Construcción Concreta Armado.
- g) Techo Aligerado o Loza de concreto armado.
- h) Pisos Normales.
- i) Ventanas De aluminio.
- j) Revestimiento superficie de caravista.
- k) Baño completos de color.
- l) Agua Sistema de bombeo sin ascensor.

Primer Paso:

Determinación del valor unitario por metro cuadrado.

Tomando en cuenta las características del predio nos ubicamos en las categorías señaladas en la R.D. N°013-2015-VIVIENDA, vigente para el año 2016.

| PARTIDAS                    | CATEGORIAS | VALOR UNITARIO  |
|-----------------------------|------------|-----------------|
| Muros y columnas            | B          | 360.54          |
| Techos                      | B          | 191.17          |
| Pisos                       | B          | 158.10          |
| Puertas y ventanas          | B          | 177.56          |
| Revestimiento               | C          | 156.07          |
| Baños                       | C          | 48.56           |
| Instal. Elect. Y sanitarias | C          | 142.99          |
| <b>TOTAL</b>                | <b>S/.</b> | <b>1,234.99</b> |

Segundo Paso:

Determinación del valor del predio (autovalúo).

a) Valor de la construcción.

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Valor unitario por m <sup>2</sup> | S/. 1,234.99      |
| (-) Depreciación (28%)            | <u>(345.79)</u>   |
| Valor de área Depreciado          | <b>S/. 889.20</b> |

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Valor de área Depreciado  | S/. 889.20                    |
| X Área construida         | <u>(220.00 M<sup>2</sup>)</u> |
| Valor del área construida | <b>S/. 195,624.00</b>         |

b) Valor de Terreno

Área del Terreno:

X Valor por m2

160.00 m2

Valor del Terreno

S/. 65.00

**S/. 10,400.00**

Luego

Valor de Área construida

S/. 195,624.00

Valor del Terreno

10,400.00

Valor Total del Predio

**S/. 206,024.00**

Aplicando el ART. 19° DEL D. Leg. N° 776, el pensionista tiene derecho a una rebaja de 50 UIT, del valor Total del Predio (Base Imponible):

Valor Total del Predio

S/. 206,024.00

Rebaja de 50 UIT

(S/. 202,500.00)

Base Imponible Neto:

**S/. 3,524.000**

a)  $50 \times 4,050 =$

S/. 202,500.00

Tercer paso:

Determinación del impuesto

Hasta

S/. 3,524.00

0.2%

**S/. 7,05**

Este pensionista deberá pagar:

S/. 24.30, dado que el impuesto resultante es S/. 7.05, que es menor a dicho monto.