

CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

¿QUÉ ES EL IMPUESTO PREDIAL?

El Impuesto Predial es un tributo que grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su autoavalúo.

Para efectos del Impuesto se considera predios a los terrenos, 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.



¿QUIENES ESTÁN OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL?

En calidad de contribuyentes están sujetos al pago del Impuesto Predial:

- Las personas naturales o jurídicas propietarias de predios, cualquiera sea su naturaleza.
- Los titulares de concesiones otorgadas 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, 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 Municipalidad de La Victoria, 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 Municipalidad de La Victoria 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 CUANDO SE DEBE PAGAR?

En el Artículo 10º de la Ley de Tributación Municipal, aprobado mediante Decreto Legislativo N° 776, 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.

Ejemplo:

Si al primero de enero del año 2018 soy propietario de un predio entonces estaré obligado(a) a pagar el impuesto que se genere por el periodo 2018, hasta el 31 de diciembre del 2018 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.

Ejemplo:

Si en el mes de julio del año 2018 transfiero mi predio, sólo estaré obligado a pagar el impuesto del ejercicio 2018 y el nuevo propietario recién estará obligado al pago a partir del 01 de enero del año 2019.

¿SOBRE QUÉ SE CALCULA EL IMPUESTO PREDIAL?

El Impuesto Predial se calcula sobre el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital, tomando como base la declaración jurada de autovalúo que presenta al registrar su propiedad o propiedades (vivienda, oficina, local comercial, depósito, etc.) ante la municipalidad.

En dicha declaración se indican las características físicas del predio o predios: área de terreno, área construida, los acabados, instalaciones, la antigüedad, etc. A partir de estos datos se calcula el autovalúo tomando en cuenta los valores arancelarios de terrenos y precios unitarios de construcción que son aprobados para cada ejercicio fiscal por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Además, se toman en cuenta las tablas fijadas por el ministerio para depreciación por antigüedad y estado de conservación, entre otros criterios técnicos.



Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la Municipalidad de La Victoria.

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 de La Victoria 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 Predial se calcula de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 13º de la Ley de Tributación Municipal, aplicando a la Base Imponible (valor total de los predios de un contribuyente) la escala progresiva acumulativa siguiente:

TRAMO DE AUTOVALUO	Alícuota
Hasta de 15 UIT	0.2%
Más 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
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.

Ejemplo:

Suponiendo que el valor total de mi predio es de S/. 683,095.00 Nuevos Soles, para determinar el cálculo del Impuesto Predial 2018, se aplica el siguiente procedimiento:

UIT para el año 2018 = S/ 4,150.

AUTOAVALUO 2018	TRAMOS		ALICUOTA	IMPUESTO ACUMULADO
683.095,49	HASTA 15 UIT	62,250.00	0.2%	124.50
	DE 15 A 60 UIT	186,750.00	0.6%	1,120.50
	MAS DE 60 UIT	434,095.49	1%	4,340.95
		IMPUESTO PREDIAL ANUAL 2018		5,585.95

¿QUÉ ES LA UIT?

Es un valor referencial que es utilizado para determinar las bases imponibles, deducciones, sanciones, y otras obligaciones formales. Para el año 2018 la UIT ha sido fijada en S/.4,150.00.

¿CÓMO DETERMINO EL VALOR DE MI PREDIO?

La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en el distrito de La Victoria.



El valor de los predios es obtenido de la suma de tres elementos:

- a) **Valor de las edificaciones** (según las características del inmueble), para efectos de determinar el valor se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes para el ejercicio 2018 (R.M. N° 411-2017-VIVIENDA) y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación (R.M. N° 172-2016-VIVIENDA).
- b) **Valor de las instalaciones fijas y permanentes**, serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada por el Reglamento Nacional de Tasaciones, y considerando una depreciación de acuerdo a su

antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la Municipalidad

- c) **Valor del terreno**, 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 de La Victoria o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

¿CUÁLES SON LAS FORMAS DE PAGO?

El Impuesto Predial 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 (compra, anticipo de legítima, fallecimiento, Sucesión, fusión, etc.), teniendo plazo para cumplir con tal obligación hasta el último día hábil del mes siguiente de ocurrido el hecho.

3. Cuando se transfiere a un concesionario la posesión de los predios Integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo No.059-96-PCM
4. 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.
5. Cuando lo determine la Administración Tributaria y dentro del plazo que determine para tal fin.

NOTA: La actualización del valor de los predios que anualmente efectúa la Municipalidad de la Victoria mediante la Cuponera de Pago, sustituye la obligación del propietario de presentar anualmente la Declaración Jurada de Autoavalúo, entendiéndose como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del Impuesto Predial correspondiente al ejercicio en cuestión.

¿QUÉ SANCIONES EXISTEN POR NO DECLARAR?

Cuando el adquirente de un predio no declara ser el nuevo propietario hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente de efectuada la transferencia. En estos casos, se le aplicará una sanción equivalente a 1 UIT para personas jurídicas y 50% UIT si se trata de personas naturales (*).



Si ya tuviera otros predios declarados, entonces es de aplicación el art. 178º numeral 1 del Código Tributario.

(*)Base legal: Artículo 176 numeral 1 del Código Tributario y literal a) del artículo 14 del Decreto Supremo No. 156-2004-EF

Ejemplo: Si usted como propietario no ha presentado su declaración jurada, dentro de los plazos establecidos, se le aplicará una multa del 100% de la UIT (S/.4,150) para personas jurídicas o 50% de la UIT (S/.2,075) para las personas naturales (Valor de la UIT año 2018 S/. 4,150).

En caso de no haber cumplido con la cancelación del Impuesto Predial dentro de los plazos establecidos se le aplica el Interés moratorio a la deuda (TIM vigente a partir de su aprobación y publicación mediante Ordenanza) y posteriormente será notificado el contribuyente con la Orden de Pago correspondiente y de ser el caso el mismo se ejecutará por la vía coactiva.

¿QUIENES ESTÁN INAFECTOS AL PAGO DE IMPUESTO?

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.

¿QUÉ BENEFICIOS EXISTEN?

Beneficios para Pensionistas:

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

1. Ser propietarios de un (01) solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, a nivel nacional.
2. El predio esté destinado a vivienda de los mismos.
3. Percibir un ingreso bruto constituido por la pensión que 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 de La Victoria, no afecta la deducción que se establece.

Beneficio para Adulto Mayor No Pensionista:

Mediante la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30490, se ha ampliado el beneficio tributario de deducción de 50 UIT de la base imponible del Impuesto Predial para las personas Adulta Mayor de 60 años de edad o más, que no sea pensionista, siempre que sea propietaria de un (01) solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos y cuyos ingresos brutos no excedan de una (01) UIT mensual.

*Para acceder al beneficio durante el ejercicio 2018, la persona adulta mayor deberá haber cumplido 60 años de edad al 31 de diciembre de 2017.