

## IMPUESTO PREDIAL

### CARACTERÍSTICAS

#### 1. ¿Qué es el Impuesto Predial?

El Impuesto Predial es aquel tributo que se aplica al valor de los predios urbanos y rústicos. Se consideran predios a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde a la Municipalidad Distrital donde se ubique el predio.

El valor del predio se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción que formula y aprueba el Ministerio de Vivienda y Urbanismo todos los años.

#### 1.1. Hecho Imponible

El Hecho Imponible es el ejercicio del derecho de propiedad de una persona natural, persona jurídica, sucesión indivisa u otro sujeto de derecho sobre un predio.

#### 1.2. Sujeto Pasivo - ¿Quién es el obligado a declarar y pagar el Impuesto Predial?

##### 1.2.1 En calidad de contribuyente

- Las personas naturales o jurídicas propietarias de los 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 respectiva Municipalidad 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 respectiva Municipalidad 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.

### 1.2.2 En calidad de Responsable

- 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.

### 1.2. Base Imponible

En el caso que usted cuente con un solo predio, el valor de dicho único predio se constituirá en la base imponible para el cálculo del tributo al 1 de enero de cada ejercicio. Sin embargo, de ser propietario de más de un predio, la base imponible estará constituida por el resultante de la suma de todos los valores correspondientes a los predios de su propiedad ubicados en una misma jurisdicción distrital al 1 de enero de cada ejercicio

## 2. ¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

El cobro se realiza siguiendo una escala de tres tramos según el valor del predio (ver cuadro adjunto). Por las primeras 15 UIT que valga el predio se debe pagar un 0,2%, por el tramo que vaya hasta las 60 UIT la tasa será de 0,6%, y por todo el monto que supera las 60 UIT el cobro será de 1%. Todo ese acumulado es el impuesto predial. De ese modo, mientras mayor sea el autovalúo de la propiedad más alto será el impuesto predial.

## 3. Tasas

### Tramos de autovalúo Alicuota (tasa)

El Impuesto se calcula aplicando a la base imponible (valor total de los predios de un contribuyente) la escala progresiva acumulativa siguiente:

TRAMO DE AUTOVALUO	Desde S/.	Hasta S/.	Alicuota (tasa)
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.00	60,250.00	0.6%
Hasta 15 UIT	60,251.00	243,000.00	0.2%
Más de 60 UIT	243,001.00	a más	1.0%

## 4. Formas de pago:

El impuesto 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.

## **5. Cuándo se debe declarar:**

Los contribuyentes están obligados a presentar Declaración Jurada:

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Cuando lo determine la Administración Tributaria y dentro del plazo que determine para tal fin.

5.5. ¿Cuál es el plazo para declarar un predio?

Al adquirir un predio, el nuevo propietario podrá declararlo hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente a la adquisición del bien. De no hacerlo incurrirá en infracción y se le sancionará con multa. Sin embargo, al estar obligado al pago de los arbitrios del mes siguiente de producida la transferencia, se recomienda presentar su Declaración Jurada hasta antes del último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

## **6. Inafectaciones**

### **¿Quiénes se encuentran inafectos al pago del Impuesto Predial?**

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

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.

## **7.- Deducciones**

**¿Cuáles son los beneficios de deducción aplicables respecto del Impuesto Predial?**

### **7.1. Dedución para predios rústicos destinados a la actividad agraria**

El beneficio consiste en deducir el 50% de su base imponible para efectos de la determinación del impuesto a los predios rústicos destinados y dedicados a la actividad agraria siempre que no se encuentren en los planos arancelarios urbanos.

Igual suerte corren los predios urbanos donde se encuentran instalados los Sistemas de Ayuda a la Aeronavegación, siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin.

### **7.2. Dedución de 50 UIT de la base imponible dirigido a Contribuyentes Pensionistas**

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable) a toda persona contribuyente que tenga la condición de pensionista, propietaria de un predio. De exceder este monto, deberá pagar el Impuesto Predial sólo por la diferencia resultante. Sin embargo, 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. Se considera que se cumple este requisito cuando, además de la vivienda, el pensionista posee otro predio, constituida por la cochera (siempre que esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y común). El uso parcial del predio con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción señalada.
- Que el predio materia de beneficio esté destinado a vivienda del beneficiario.
- 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 declaración jurada (proporcionado por la GAT) debidamente firmado
- Documento de identidad del titular o representante legal.
- Copia de la última boleta de pago de la pensión y del cónyuge.

**1/** En caso de representación: Entregar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario.

### **7.3. Dedución de 50 UIT de 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 mayor de 60 años (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. Se considera que se cumple este requisito cuando, además de la vivienda, el beneficiario posee otro predio, constituida por la cochera (siempre que esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y común). El uso parcial del predio con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción señalada.
- Que el predio materia de beneficio esté destinado a vivienda del beneficiario.
- Su ingreso bruto no debe exceder de 1 UIT mensual (vigente en el ejercicio gravable). Para ello deberá presentar los siguientes documentos:
  - Formato de declaración jurada (proporcionado por la GAT) debidamente firmado.
  - 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.

**1/** En caso de representación: Entregar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario.

## **8.- Fraccionamiento**

### **¿Puedo fraccionar mi deuda?**

Sí, Usted podrá acceder al fraccionamiento:

#### **8.1 Fraccionamiento general**

Previsto en el inciso b) del artículo 15 del TUO de la Ley de Tributación Municipal. 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.

#### **8.2 Fraccionamiento particular**

Previsto en el artículo 36 del TUO del Código Tributario. En este caso, pueden ser materia de fraccionamiento las deudas vencidas de ejercicios anteriores al ejercicio vigente.

Las deudas acogidas esta modalidad de fraccionamiento están sujetas a la aplicación del interés por fraccionamiento equivalente al 80% de la tasa de interés moratorio vigente, ello de conformidad a lo dispuesto a través del artículo 33 del TUO del Código Tributario.

De acuerdo al Reglamento de Fraccionamiento de Deudas Tributarias y No Tributarias, aprobado mediante Decreto de Alcaldía N° 04-2007-MDS, deberá cumplir con los siguientes aspectos:

Deudas que pueden ser materia de fraccionamiento:

- a. Deudas tributarias:
  - Que la deuda sea igual o mayor al 5% de la UIT vigente a la fecha en la que se presenta la solicitud.
  - Que no hay sido materia de beneficio o fraccionamiento anterior, salvo que haya declarado nulo.
  - Que no se haya aprobado otro fraccionamiento de naturaleza tributaria en el mismo ejercicio en que se presenta la solicitud.
  - Que no se trate de deudas que correspondan a deudas de fraccionamientos declarados perdidos.
- b. Multas administrativas:
  - Que la deuda sea igual o mayor al 5% de la UIT vigente a la fecha en la que se presenta la solicitud.
  - Que haya vencido el plazo para su pago.
  - Que no haya sido materia de fraccionamiento anterior, salvo que haya sido declarado nulo.
- c. Otras condiciones generales a considerar para aprobar la solicitud de fraccionamiento:
  - No haber tenido fraccionamiento anterior respecto del cual se hubiera declarado la pérdida del beneficio y no hayan sido pagados.
  - Haber presentado desistimiento de la pretensión de los recursos impugnatorios o solicitudes no contenciosas en trámite, presentados ante la municipalidad u otro organismo estatal, referidos a la deuda incluida en la solicitud de fraccionamiento.
  - Subsanan las infracciones que hayan dado lugar a la imposición de la multa materia de fraccionamiento, de ser susceptibles de subsanación.
  - Cancelar la cuota inicial
  - Cancelar las costas y gastos del procedimiento de cobranza coactiva, en caso que este se hubiera iniciado.
  - Formalizar las garantías ofrecidas, de acuerdo a lo establecido en el reglamento.-

Requisitos para otorgamiento de fraccionamiento:

- Solicitud de fraccionamiento indicando el tributo y los ejercicios a fraccionar, presentada por mesa de partes.
- Exhibir el Documento Nacional de Identidad
- Suscripción de Convenio
- Pago de la inicial de la deuda ascendente al 20% del monto total a fraccionar si se trata de una deuda que se encuentra en la vía ordinaria, y 30% si la deuda se encuentra en proceso de ejecución coactiva.
- En caso de representación, entregar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario, que acredite la calidad de representante.

### 8.3 Base Legal

- Inciso b) del artículo 15 del TUO de la Ley de Tributación Municipal aprobado mediante D. S. 156-2004-EF.
- Artículo 36 del TUO del Código Tributario aprobado mediante D. S. 133-2013-EF

### **SUMILLA: Solicito Fraccionamiento de Deuda Tributaria**

**SEÑORES DE LA GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LA MUNICIPALIDAD DE (...)**

**(NOMBRES Y APELLIDOS DEL SOLICITANTE)**, con DNI (...), con domicilio real en (indicar donde vive); a Ud., respetuosamente, digo:

#### **Fundamentos del pedido**

1.- Con fecha (...) se me ha notificado con una orden de pago de tributos (*indicar el número de la orden*)

2.- Sin embargo, a la fecha no me es imposible cumplir en una sola armada el pago del íntegro de la deuda tributaria.

#### **Expresión concreta de lo pedido**

3.- Dentro de este contexto, **SOLICITO** se disponga el fraccionamiento de la deuda tributaria en armadas de (*proponga el monto de pago mensual, por ejemplo, S/ 800.00*) por el plazo de (*indique el número de meses, por ejemplo,*

