

CASO PRÁCTICO PARA CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL 2018

CASO.- El contribuyente Luis Rivera Pinto, con DNI 29715685, con domicilio fiscal en la Av. Socabaya N° 320 de la Urb. San Martín de Socabaya, en calidad de propietario único, es contribuyente por dos predios, cuyos datos son:

A. Predio Urbano

Signado con el N° 320 de la Av. Socabaya de la Urb. San Martín de Socabaya, con las siguientes características:

Terreno: 160.00 m2 de área

Construcción: Presenta un nivel construido con 110.00m2 de área, con los siguientes materiales:

1. Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre
2. Techo aligerado horizontal
3. Piso con material cerámico nacional
4. Puertas de madera selecta y ventanas con vidrio tratado transparente
5. Revestimiento consta de tarrajeo frotachado
6. Baño cuenta con sanitarios y mayólica de color de origen nacional, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha
7. Cuenta con instalaciones eléctricas con corriente monofásica, agua fría y caliente y desagüe.

Adicionalmente, se sabe que el inmueble cuenta con cerco perimétrico en la parte anterior y posterior hecho de material de ladrillo con columnas de amarre y tarrajeado, que en conjunto tiene 20 metros de longitud y 2.40 metros de altura, que en área representa 48.00m2, cuya antigüedad también data de 10 años.

Por otro, lado se conoce las siguientes características del predio:

Uso del predio: Vivienda

Antigüedad de la construcción: 10 años

Estado: Terminado

Clasificación: Casa habitación

Material predominante: Ladrillo

Estado de conservación: Bueno

Tiene una longitud frente de 12.00m

Cuenta con licencia de construcción, conformidad de obra y declaratoria de fábrica.

B. Predio Rústico

Nominado como Los Panchos, situado a la altura del Km. 6 de la carretera que conduce a Las Peñas, con las siguientes características:

Terreno: Tiene una extensión de 6.5 Hectáreas

Construcción: Presenta un nivel construido con 80.00m2 de área, con los siguientes materiales:

1. Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre
2. Techo aligerado horizontal
3. Piso con material cemento pulido
4. Puertas de metal y ventanas con marco metálico y vidrio simple
5. Revestimiento consta de tarrajeo frotachado
6. Baño con sanitarios blancos, mayólica blanca, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha
7. Cuenta con instalaciones eléctricas con corriente monofásica y agua fría.

Por otro, lado se conoce las siguientes características del predio:

Uso del predio: Vivienda

Antigüedad de la construcción: 20 años

Estado: Terminado

Clasificación: Casa habitación

Material predominante: Ladrillo

Estado de conservación: Regular

Para calcular el Impuesto Predial se tiene que conocer la valorización de los predios, para lo que se aplica el valor de los precios unitarios oficiales de construcción aprobados por Resolución Ministerial N° 415-2017- VIVIENDA; los valores Arancelarios de Terrenos Urbanos expresados en nuevos soles conforme a lo dispuesto por la Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Arequipa mediante Resolución Gerencial Regional N° 008-2017/GRA/GRV, que para el presente caso es la suma de S/. 240.00 por metro cuadrado y el valor unitario de las otras instalaciones aprobadas mediante Resolución Ministerial N° 415-2017- VIVIENDA, y la depreciación, según el cuadro de depreciaciones aprobado mediante Resolución Ministerial N° 172-2016- VIVIENDA

Llenado de Formulario PU (PREDIO URBANO) - Anverso

Datos generales, identificación del contribuyente, ubicación del predio, condición de propiedad, estado de la edificación, tipo de predio y uso del predio:

IMPUESTO PREDIAL T.U.O LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S. N° 158-2004-EF) DECLARACIÓN JURADA (Predio Urbano)						RECEPCION	
 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA						PU ANEXO 01 PRESENTAR 2 EJEMPLARES	
PERIODO QUE SE DECLARA 2018		ANOTE LOS DATOS CON LETRA DE IMPRENTA				CÓDIGO CONTRIBUYENTE	
						CÓDIGO DE PREDIO	
IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE							
1 N° DOC IDENTIDAD		2 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL					
29715685		RIVERA PINTO LUIS					
UBICACIÓN DEL PREDIO							
3 NOMBRE DE LA VIA PÚBLICA (AV., JR., CALLE, PASAJE)				4 COD. CATASTRAL	5 CUADRA	6 NUMERO	
AV. SOCABAYA					3	320	
7 NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN O ASOC.			8 ZONA	9 MZ Y LT	10 DPTO	11 PISO	12 TDA/STAND
SON MARTIN DE SOCABAYA							
14 CONDICIÓN DE PROPIEDAD (Anoté N° respectivo)				15 ESTADO		16 TIPO DE PREDIO	
1. PROPIETARIO ÚNICO 4. SOC. CONYUGAL 2. SUCESIÓN INDIVISA 5. CONDOMINIO 3. POSEEDOR TENEDOR				1. Terreno sin construir 2. En construcción 3. Terminado 4. En ruínas		1. Predio Independiente 2. Departamento en Edificio 3. Predio en Quinta 4. Cuarto en casa de vecindad 5. Otros (especifique)	
17 FECHA ADQUISIC. PREDIO				18 % CONDOMINIO			
12 DIA 15 01 MES 05 AÑO 2015				(Marcar este casillero si anotó N° 5 en la condición de Propiedad)		1	
USO DEL PREDIO (Sólo para inscripción o predios nuevos)							
<input checked="" type="checkbox"/>	1. Casa Habitación	<input type="checkbox"/>	7. Gobierno Extranjero	<input type="checkbox"/>	13. Partido Político		
<input type="checkbox"/>	2. Comercio	<input type="checkbox"/>	8. Fundación o Asociación	<input type="checkbox"/>	14. Terreno sin construir		
<input type="checkbox"/>	3. Industria	<input type="checkbox"/>	9. Templo, convento, monasterio	<input type="checkbox"/>	15. Monumento Histórico		
<input type="checkbox"/>	4. Servicio en General	<input type="checkbox"/>	10. Museo	<input type="checkbox"/>	16. Hospitales, postas médicas y similares		
<input type="checkbox"/>	5. Educativo	<input type="checkbox"/>	11. Compañía de Bomberos	<input type="checkbox"/>	17. Otros (especifique)		
<input type="checkbox"/>	6. Gob. Central, Regional, Local, Org. Públicos Descentralizados, Gobierno Local y Regional	<input type="checkbox"/>	12. Organización Sindical				

Se deberá llenar el anexo que corresponda según la cantidad de predios que declara, el periodo o año que declara, los datos del contribuyente, la ubicación del predio, la condición de propiedad, el estado de la edificación, el tipo de predio, y el uso del predio, según los datos señalados en el enunciado y las opciones que se ofrecen en cada ítem.

Datos complementarios:

DATOS COMPLEMENTARIOS AL USO DEL PREDIO				MARCAR X SI EL PREDIO POSEE				
SERVICIO DE BARRIDO DE VIAS		MANTENIM. PARQUES Y JARDINES		LICENCIA DE CONSTRUCCION	22	SI	X	NO
20 FRENTERA DEL PREDIO (METROS LINEALES)		21 PREDIO FRENTE A PARQUE O AREA VERDE (S/I/NO)		COFORMIDAD DE OBRA	23	SI	X	NO
12.00		SI		DECLARATORIA DE FABRICA	24	SI	X	NO
DATOS DEL INQUILINO								
25 ONI O RUC		26 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL				27 TELEFONO		
28 FECHA DE CONTRATO DE ALQUILER				29 OBSERVACIONES				
REGIMEN DE INAFECCION O EXONERACION.								
(Coloque el N° correspondiente)								
30 N°		31 BASE LEGAL		32 EXPEDIENTE N°		33 RESOLUCION N°		
				34		37		
				38		39		
				40				

Según la realidad del caso, llenar la información que corresponda:

Consignar la dimensión de la frentera, señalar si se encuentra frente a parque o área verde, señalar si cuenta con licencia de construcción, conformidad de obra y declaratoria de fábrica.

Igualmente, si en el caso hubiera inquilino, o tuviera beneficio de deducción o similar, se consigna la información que corresponda.

Llenado de Formulario PU (PREUDIO URBANO) - Reverso

Datos de la edificación:

1. CASA - HABITACION		4. CLINICA U HOSPITAL		1. CONCRETO		1. MUY BUENO	
2. TIENDA DEPÓSITO O ALMACÉN		5. OFICINA		2. LADRILLO, SILLAR, BLOQUETA		2. BUENO	
3. EDIFICIO O PREUDIO EN EDIFICIO		6. INDUSTRIA O TALLER		3. ADOBE, QUINCHA O MADERA		3. REGULAR	
						4. MALO	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		16	17	18	19		21													
														DEPRECIACIÓN	%				AREAS COMUNES	%		VALOR DE LA CONSTRUCCION												
PISO	ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS	CLASIFICACION	MATERIAL	CONSERVACION	MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTO	BANOS	INSTALACION	VALOR UNITARIO POR M2	INCREMENTO 5% (1)	%	S/.	VALOR UNITARIO DEPRECIADO	AREA CONSTRUIDA	%	S/.	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION														
1	10	1	2	C	C	D	D	F	C	E	689.70	-	11	75.87	613.83	110	-	-	67521.63															
																	22	TOTAL AREA CONSTRUIDA	23	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION	67521.63													
																	24	FECHA DE ADQUISICION	15-09-2015	25	AREA DE TERRENO EN M2	160.00	26	VALOR ARANCEL POR M2	232.00	27	VALOR ESTIMADO DE OTRAS INSTALACIONES	6948.66	28	VALOR DEL TERRENO	37120.00	29	VALOR DEL AUTOVALUO	11590.39

DETALLE DE OTRAS INSTALACIONES						
Item	Descripción de la instalación	Unidad	Valor Unitario	Deprec (%)	Metrods	Importe
1	Cercos perimetricos	m ²	162.66	14.87	48	6948.66
SUB TOTAL						
% COMUN DE OTRAS INSTALACIONES						
TOTAL						37

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON VERDADEROS

SOCABAYA, 15 DE 05 DE 2018

Firma del Propietario o Representante Legal

Pisos y datos para la depreciación:

Se consigna para cada piso o bloque de edificación, la antigüedad en años, la clasificación, el material predominante, el estado de conservación, según los datos del enunciado y utilizando las opciones que se ofrece en el mismo formulario.

Calificación y valorización de la construcción

Seguidamente, conforme a la información señalada en el enunciado identificamos las categorías de la construcción que corresponde, para ello, utilizamos el cuadro de valores unitarios de edificación para el año 2016 de la siguiente manera:

Elemento	Categoría	Valor unitario	
Muros y columnas	Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre	C	231.02
Techos	Techo aligerado horizontal	C	133.89
Pisos	Piso con material cerámico nacional	D	87.36
Puertas y ventanas	Puertas de madera selecta y ventanas con vidrio tratado transparente	D	79.99
Revestimientos	Revestimiento consta de tarrajeo frotachado	F	66.86
Baños	sanitarios y mayólica de color de origen nacional, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha	C	44.09
Instalaciones	instalaciones eléctricas con corriente monofásica, agua fría y caliente y desagüe	E	46.49
Valor de la construcción por M2			689.70

Depreciación de la edificación:

Valorizado el metro cuadrado de la edificación según el valor de cada una de las categorías, se efectúa la depreciación según la tabla de depreciación, considerando la antigüedad, clasificación, material predominante y estado de conservación, que en el presente caso alcanza al 11% .

El valor unitario depreciado se obtendrá restando del valor unitario por M2 el importe de la depreciación calculada, importe depreciado que será multiplicado por el área construida, cuyo producto es el valor de la construcción del piso o bloque declarado.

Valorización del terreno:

En esta sección del formulario, se llenará la información enunciada (fecha de adquisición, área del terreno, valor arancelario), así el valor del terreno es el resultado de multiplicar el área del terreno por el valor arancelario vigente.

Valorización de las otras instalaciones:

Las otras instalaciones se declaran y valorizan conforme a los datos enunciados, y utilizando los valores aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su depreciación se determina según la misma tabla de depreciación utilizada para la parte de la edificación.

Llenado de Formulario PR (PREDIO RÚSTICO) - Anverso

Datos generales, identificación del contribuyente, ubicación del predio, colindancias del predio, estado de la edificación, tipo de predio y uso del predio:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SOCABAYA
COD. CONTRIBUYENTE

[Empty box for COD. CONTRIBUYENTE]

PRESENTAR EN
3 EJEMPLARES

PR
(PREDIO RUSTICO)

20/8.
IMPUESTO AL VALOR DEL PATRIMONIO PREDIAL
D. Ley 776

**DECLARACION JURADA
DE AUTOVALUO**

3 ANEXO N° 02

ANOTE LOS DATOS A MAQUINA
D CON LETRA DE IMPRENTA

1 SELLO DE RECEPCION

2 (NO LLENAR)

4 COD. DEL PREDIO (01)

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE:

5 RUC 29415685 6 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL RIVERA PINTO, LUIS

7 CONDICION DE PROPIEDAD (Coloque el No. Correspondiente en el cuadro):

1. Propietario Único	3. poseedor o Tenedor	5. Condominio	8 N° DE CONDOMINIOS
2. Susecion Indivisa	4. Sociedad Conyugal	6. Otro (especificar) <u>1</u>	

UBICACIÓN DEL PREDIO:

9 COD. POSTAL (2)	10 DISTRITO	11 VALLE, LUGAR
	<u>SOCABAYA</u>	
12 CARRETERA	13 KM	14 NOMBRE DEL PREDIO
<u>A LOS PENAS</u>	<u>6</u>	<u>LOS PANCHOS</u>

PREDIOS COLINDANTES:

	15 NOMBRE DEL PREDIO	16 NOMBRE DEL PROPIETARIO
NORTE	1	
SUR	2	
ESTE	3	
OESTE	4	

DATOS RELATIVOS AL TERRENO (Coloque el N° correspondiente en el recuadro):

17 TIPO	18 USO
1. Hacienda o Fundo 2. Lote, Parcela, Chacra	3. Establo 4. Granja
5. Otro (Especificar) <u>1</u>	1. Agricola 2. Ganadera
	3. Avicola 4. Forestal
	5. Agro-Industrial 6. Otros (Espec.) <u>1</u>

DATOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCION (Coloque el N° correspondiente en el recuadro):

19 CLASIFICACION	20 MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE	21 ESTADO DE CONSERVACION
1. Casa-Habitación 2. Tienda, Deposito o Almacen	3. Industria, Taller, etc.	1. Muy bueno 2. Bueno 3. Regular
<u>1</u>	1. Concreto 2. Ladrillo	4. Malo 5. Muy Malo <u>3</u>
	3. Adobe(tambien Tapial, Sillar) 4. Quincha, Madera <u>2</u>	
22 ESTADO	23 TIPO DE VIVIENDA	24 USO
1. En Construcción 2. Terminado <u>2</u> 3. En Ruinas <u>2</u>	1. Casa Independiente o principal 2. Ranchera	1. Vivienda 2. Almacen 3. Industrial
	3. Chozo o Cabaña 4. Otros.(Especificar) <u>1</u>	4. Comercial 5. Educacional 6. Medico-Asistencial
		7. Otros (Especificar) <u>1</u>

Se debe llenar el periodo o año que declara, el anexo que corresponda según la cantidad de predios que declara, los datos del contribuyente, la ubicación del predio, las colindancias del predio, los datos relativos al terreno, datos relativos a la construcción consignando el tipo de predio, y el uso del predio, según los datos señalados en el enunciado y las opciones que se ofrecen en cada ítem.

Datos complementarios:

DATOS RELATIVOS A LOS CONDOMINIOS:

25	R.U.C.	26	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	DOMICILIO FISCAL		29	% CONDOMINIO
				27	28		
1				codigo postal(2)	DIRECCION		
2							
3							
4							
5							
6							
7							

RÉGIMEN DE INAFECTACION O EXONERACION: Base Legal: INDICAR EL NUMERO DEL DISPOSITIVO LEGAL Y EL ARTICULO PERTINENTE, QUE AMPARA SU INAFECTACION O EXONERACION DEL IMPUESTO

(Coloque el No. correspondiente): 1. Inafecta, 2. Exonerado parcialmente, 3. Exonerado Totalmente

30	31	BASE LEGAL	32	33	34	35 PERIODO DE EXONERACION DEL			
						TRIM.	AÑO	TRIM.	AÑO
					Fecha de la Resolución (Día / Mes / Año)				

En esta sección se consigna los datos relativos a los condóminos, y los datos de los beneficios, en caso los hubiera.

Llenado de Formulario PR (PREDIO RÚSTICO) - Reverso

Determinación de valor del terreno:

DETERMINACION DEL AUTOVALOR DEL TERRENO (COMPONENTE DEL PREDIO)

33	CLASIFICACION	34 CATEGORIZAR								35 VALOR DE ARANCEL POR HECTAREAS	36 CANTIDAD DE HECTAREAS	37 VALOR TOTAL	
		37	38	39	40	41	42	43	44				
A	TERRAS DE CULTIVO												
1	Aplica para el cultivo ordinario, con riego superficial y riego por gravedad	X									26,999.20	6.50	1,75,494.80
2	Aplica para el cultivo ordinario, bajo riego, con riego de superficie de 10 a 20 cm												
3	Aplica para el cultivo ordinario, bajo riego, con riego de superficie de 20 a 40 cm												
4	Aplica para el cultivo por método bajo riego												
B	GRUPO												
b	Aplica para pasturas, buen riego												
c	Siempre												
7	Tierras aptas para producción forestal												
TOTAL DE HECTAREAS											46		
AUTOVALOR DEL TERRENO												47	

Según las características del terreno, marcar la clasificación de la tierra de cultivo, así como la categoría que corresponde, seguidamente, consignar el valor arancelario por hectárea conforme al cuadro de valores aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, consignar la extensión del terreno en hectáreas, y finalmente, determinar el valor del terreno multiplicando el valor arancelario consignado por la superficie declarada.

Determinación del valor de la construcción:

DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION (HACER CALCULO EN HOJA APARTADA LAS EMPENDIARIAS Y OTRA DECLARACION)

48	49	50	51 CATEGORIAS							52	53	54		
			51	52	53	54	55	56	57					
1	ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCION (en años)	FECHA DE CONSTRUCCION (MES/AÑO)	51	52	53	54	55	56	57	(81+52+53+54+55+56+57) VALOR UNITARIO POR M2	REPRECCION (EN DOL)	(58 - 59) VALOR UNITARIO DEPRECIADO	60 AREA CONSTRUIDA M2	(60 x 61) VALOR DE LA CONSTRUCCION
1	20		C	E	H	F	P	F		560.02	112.01	448.06	30	35841.80
2														
3														
4														
AREA TOTAL CONSTRUIDA												63		

Se consigna para cada piso o bloque de edificación, la antigüedad de la construcción en años.

Seguidamente, conforme a la información señalada en el enunciado identificamos las categorías de la construcción que corresponde, para ello, utilizamos el cuadro de valores unitarios de edificación para el año 2017.

Valorizado el metro cuadrado de la edificación según el valor de cada una de las categorías, se efectúa la depreciación según la tabla de depreciación, considerando la antigüedad, clasificación, material predominante y estado de conservación consignado en el anverso del formulario de declaración.

El valor unitario depreciado se obtendrá restando del valor unitario por M2 el importe de la depreciación calculada, importe depreciado que será multiplicado por el área construida, cuyo producto es el valor de la construcción del piso o bloque declarado.

Llenado de Formulario HR (HOJA DE RESUMEN) – Anverso

DATOS DE LA TRANSFERENCIA: (No llenar en caso de declaración matriz)

TIPO DE DOCUMENTO: 1. ESCRITURA PÚBLICA 2. CONTRATO PRIVADO 3. OTROS (ESPECIFICAR)

DATOS DEL PREDIO TRANSFERIDO

	44	N°	45	CODIGO DEL	46	47	FECHA DEL ACTO	48	NOMBRE DE LA NOTARIA
	ANEXO		PREDIO		DIA	MES	AÑO		
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									

DATOS PERSONALES DEL (OS) OTRO(S) CONTRATANTE (S)

49	50	D.N.I. O R.U.C.	51	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	52	DOMICILIO FISCAL

COLOQUE EL NÚMERO CORRESPONDIENTE
1 ANOTAR LOS DATOS DEL TRANSFERENTE
2 ANOTAR LOS DATOS DEL NUEVO TITULAR DE LA PROPIEDAD

OBSERVACIONES

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE DECLARACIÓN SON VERDADEROS

Socabaya, 15 de MAYO del 2018

Firma del Contribuyente o Representante Legal

29715685
R.U.C. / D.N.I. / C.E.

ESCALA PROGRESIVA ACUMULATIVA DEL IMPUESTO PREDIAL - EJERCICIO 2016

VALOR DE LA U.I.T.	TRAMOS DE AUTOVALUO (BASE IMPONIBLE)		ALICUOTA %	MONTO DEL IMPUESTO EN S/.	
	EN UIT	EN SOLES		PARCIAL	TOTAL
3950	DE 00 HASTA 15	DE 1 HASTA 59250	0,20	S/ 118,50	S/ 118,50
	DE 15 HASTA 60	DE 59521 HASTA 237000	0,60	S/ 1.066,50	S/ 1185,00
	DE 60 A MAS	DE 237001 A MAS	1,00		

En esta carilla se consigna la fecha, el número del DNI del contribuyente, y se firma.

Si se tratare de declaraciones por transferencia, se utilizan los recuadros 44 a 52.

Así también si la situación amerita, puede utilizarse el recuadro de observaciones para revelar alguna circunstancia en particular.