

## **CARACTERISTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL:**

### **HECHO IMPONIBLE DEL IMPUESTO PREDIAL**

Consiste en la descripción legal del hecho generador de la obligación tributaria. Contenido en el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobada con el Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

El objetivo de la ley del impuesto predial son el predio o conjunto de predios que forman parte del patrimonio del contribuyente, tanto si es persona natural o jurídica, dentro de los límites de su jurisdicción del gobierno local donde se ubica el predio con una periodicidad anual y cuya base imponible está constituida por el terreno, las edificaciones y las instalaciones fijas o permanentes que se ubican dentro de los límites del mismo.

### **IMPUESTO PREDIAL:**

Es el Impuesto cuya recaudación, administración y fiscalización corresponde a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio. La Municipalidad Metropolitana de Lima es la encargada de la recaudación, administración y fiscalización del Impuesto Predial de los inmuebles ubicados en el Cercado de Lima. Este tributo grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su autovalúo. El autovalúo se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento todos los años

**Está contenido en el TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL DECRETO SUPREMO N° 156-2004-EF, TITULO II, CAPITULO I DEL IMPUESTO PREDIAL**

**Artículo 8.-** El Impuesto Predial es de periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos

Para efectos del 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.

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

### **SUJETO PASIVO:**

**Está contenido en el TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL DECRETO SUPREMO N° 156-2004-EF, TITULO II, CAPITULO I DEL IMPUESTO PREDIAL**

**Artículo 9.-** Son sujetos pasivos en **calidad de contribuyentes**, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.

Excepcionalmente, se considerará como sujetos pasivos del impuesto a 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. Los predios sujetos a condominio se consideran como pertenecientes a un solo dueño, salvo que se comuniquen 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. Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

**Artículo 10.-** El carácter de sujeto del impuesto se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 1 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. Cuando se efectúe cualquier transferencia, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 1 de enero del año siguiente de producido el hecho.

#### **BASE IMPONIBLE**

**Está contenido en el TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL DECRETO SUPREMO N° 156-2004-EF, TITULO II, CAPITULO I DEL IMPUESTO PREDIAL**

**Artículo 11.-** La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.

A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

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 (como cercos, instalaciones de bombeo, cisternas, tanques elevados, instalaciones exteriores eléctricas y sanitarias, ascensores, instalaciones contra incendios, instalaciones de aire acondicionado, piscinas, muros de contención, subestación eléctrica, pozos para agua o desagüe, pavimentos y pisos exteriores, zonas de estacionamiento, zonas de recreación, entre otros). Esta 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.

$$\text{Base imponible} = \text{Valor total de la edificación} + \text{Valor total de otras instalaciones} + \text{Valor total del terreno}$$

Los componentes de la base imponible son :

$$\text{Valor de edificación} = \text{Área construida} + \text{Valor unitario neto del área construida} + \text{Área común construida} + \text{Valor unitario neto de las áreas comunes}$$

$$\text{Valor otras instalaciones} = \text{Metraje m3, m2, m, unid} \times \text{Valor unitario depreciado}$$

$$\text{Valor de terreno} = \text{Área de terreno} + \text{Área común de terreno} \times \text{Valor de arancel}$$

### *Casuística*

*La instalación fija y permanente que constituye "parte integrante" del predio se encuentra gravada con el Impuesto Predial. Al no existir norma tributaria que defina "parte integrante" debe aplicarse el artículo 887° del Código Civil, el mismo que define como parte integrante de un bien a aquella que no puede ser separada sin destruir, deteriorar o alterar el bien, definición similar a la contenida en las normas del Impuesto Predial para las instalaciones fijas o permanentes.*

[RTF N° 03971-1-2007, 04/05/07.]

### **TASAS O ALÍCUOTAS DEL IMPUESTO PREDIAL**

En lo que respecta a las tasas o alícuotas del impuesto predial, la legislación peruana ha optado por establecer una escala acumulativa y progresiva; es decir, por cada tramo de la base imponible se aplica una determinada tasa, que se va elevando conforme mayor sea el valor del tramo.

Esta forma de determinación del monto del tributo indica que se busca gravar más a aquellos contribuyentes cuyos predios tengan mayor valor, pues ese mayor valor sería un indicador de

una mayor capacidad contributiva. Conforme a lo señalado, las tasas del impuesto predial son las siguientes:

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

Finalmente, 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.

#### INAFECTACIONES:

Estar inafecto al impuesto predial implica no estar obligado a pagarlo. Con la inafectación, la norma libera de la obligación de pago del impuesto predial a determinados propietarios de predios. Estas inafectaciones al impuesto predial están contempladas en el artículo 17° del TUO de la Ley de Tributación Municipal. Allí se establecen los supuestos que se verán a continuación con su respectiva casuística:

Está contenido en el **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL DECRETO SUPREMO N° 156-2004-EF**

(8) **Artículo 17.-** Están inafectos al pago del impuesto 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.

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.

## **DEDUCCIONES:**

### **Deducción de 50 UIT a la base imponible dirigido a Pensionistas (Art. 19 del TUO Ley de Tributación Municipal)**

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable) a toda persona con la condición de pensionista, 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, destinado a su vivienda. Se considera que se cumple este requisito cuando, además de la vivienda, el pensionista posee otro predio, constituida por la cochera. El uso parcial del predio con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción señalada.
- ✓ **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 solicitud (proporcionado por la SGAT) firmado por el solicitante o representante legal.**
  - **Documento de identidad del titular o representante legal.**

- **Copia de la última boleta de pago del pensionista.**
- **En caso de representación: Entregar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario.**

### **Deducción de 50 UIT a la base imponible dirigido a Personas Adultos Mayores No Pensionistas (Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley 30490)**

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable) a toda persona de 60 años a más (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, destinado a su vivienda. Se considera que se cumple este requisito cuando, además de la vivienda, el pensionista posee otro predio, constituida por la cochera. El uso parcial del predio con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción señalada.
- ✓ Su ingreso bruto no debe exceder de 1 UIT mensual (vigente en el ejercicio gravable). Para ello deberá presentar los siguientes documentos:
  - Formato de solicitud (proporcionado por la SGAT) firmado por el solicitante o representante legal.
  - 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.

### **Deducción de 50 % de la base imponible de los predios señalados en el artículo 18 del TUO de la Ley de Tributación Municipal para efectos de la determinación del impuesto:**

- ✓ Predios rústicos destinados y dedicados a la actividad agraria, siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas.
- ✓ Los predios urbanos donde se encuentran instalados los Sistemas de Ayuda a la Aeronavegación, siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin.