

# CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

## CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL (AUTOVALUO)

### 1.- HECHO IMPONIBLE

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 y que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

### 2.-SUJETO PASIVO

Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios o poseedores de los predios, quienes deben cumplir con las obligaciones formales necesarias para su cumplimiento. Los bienes públicos no pueden ser gravados con impuesto predial, a menos que sean de propiedad de establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta del orden nacional.

### 3- BASE IMPONIBLE

Es el valor de autovalúo, el mismo que se constituirá en la base 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 autovalúos correspondientes a los predios de su propiedad ubicados en una misma jurisdicción distrital al 1 de enero de cada ejercicio. Cabe indicar que, de existir deducciones por aplicar, la base imponible será la diferencia luego de su aplicación.

### 4.- TASAS

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.

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

<b>TRAMO DE AUTOVALUO</b>	<b>Alícuota</b>
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
Hasta 15 UIT	0.2%
Más de 60 UIT	1.0%

### 5.- INAFECTACIONES

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

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.

- 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.
- Las sociedades de beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
- Las entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
- Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
- El Cuerpo General de Bomberos, siempre que el predio se destine a sus fines específicos.
- Las Comunidades Campesinas y Nativas de la sierra y selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.
- Las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución.
- Las concesiones en predios forestales del Estado dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.
- Los predios cuya titularidad correspondan a organizaciones políticas como: partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.
- Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.

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.

- 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.

## **6.- EXONERACIONES Y DEDUCCIONES**

### **6.1 Deducción para predios rústicos destinados a la actividad agraria**

El beneficio consiste en deducir de su base imponible una deducción del 50% 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.

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

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 GAT) firmado por el solicitante o representante legal.

Documento de identidad del titular o representante legal.

Copia de las 02 últimas boletas de pago del titular y del cónyuge.

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

### **6.3. Dedución de 50 UIT a la base imponible dirigido a Personas Adultos 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 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 GAT) firmado por el solicitante o representante.
- 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.

## ORIENTACION AL CONTRIBUYENTE

- **- ¿Quién es el obligado al Pago del impuesto Predial?**

- 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.
- 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.

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.

- **- ¿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, 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.

- **-¿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.