

CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

I. ¿QUÉ ES EL IMPUESTO PREDIAL?

El Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde a la Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el predio. El Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal establece que el Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Para efectos de este 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.

A) 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.

B) SUJETO PASIVO

El Sujeto Pasivo son las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza, considerándose excepcionalmente también sujeto pasivo del impuesto a los titulares de concesiones otorgadas al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM.

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.

C) BASE IMPONIBLE

La Base Imponible está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital (artículo 11° del TUO de la Ley de Tributación Municipal), que es determinado de acuerdo a los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigente al 31 de octubre del año anterior, y a las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según Resolución Ministerial N° 373-2016-VIVIENDA.

D) TASAS

Las Tasas son los tributos creados por los Concejos Municipales cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por la Municipalidad de un servicio público o administrativo, reservado a las Municipalidades de acuerdo con la Ley Orgánica de Municipalidades.

E) INAFECTACIÓN

La Inafectación es de tipo legal y constituye una lista de todos aquellos casos que por disposición expresa de la Ley no se encuentran afectos al pago del Impuesto, ello equivale a decir que por mandato de la propia Ley se ha determinado su exclusión del ámbito de aplicación del Impuesto Predial, art. 17° de la Ley de Tributación Municipal.

F) EXONERACIÓN

La exoneración es la acción mediante el cual una persona se ve liberada de asumir cierta responsabilidad y/u obligación tributaria por mandato expreso, dado que no correspondería por algún motivo.

G) DEDUCCIÓN

La Dedución es el beneficio otorgado a los pensionistas y persona adulta mayor no pensionista que cumplan con los requisitos establecidos en el art. 19° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, y al Decreto Supremo N° 401-2016-EF.

II. ¿QUIÉNES SE ENCUENTRAN OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL?

Se encuentran obligados al pago del Impuesto Predial, las personas naturales y jurídicas que sean propietarias de los predios gravados al 1° de enero de cada año.

En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente y estará obligado al pago del impuesto a partir del año siguiente de producida la transferencia.

Los condóminos o copropietarios están en la obligación de comunicar la parte proporcional del predio que les corresponde (porcentaje de propiedad) a la municipalidad de su distrito. Sin embargo, la municipalidad puede exigir a cualquiera de ellos el pago total del impuesto.

Sólo cuando la administración tributaria no pueda determinar quién es el propietario, se encuentran obligados al pago, en calidad de responsables solidarios, los poseedores o tenedores del predio, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

III. ¿SOBRE QUÉ BASE SE CALCULA EL IMPUESTO PREDIAL?

El impuesto se calcula sobre el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital. A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán 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 aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y utilizará una depreciación según antigüedad y estado de conservación. Dicha 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.

IV. ¿CÓMO SE CALCULA EL IMPUESTO PREDIAL?

El impuesto se calcula aplicando la siguiente escala progresiva acumulativa al valor total de los predios ubicados dentro del distrito:

Tramo de Autoevalúo	Alícuota
Hasta 15 UIT	0,2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0,6%
Más de 60 UIT	1,0%

Mediante D.S. N°353-2016-EF se ha fijado en S/. 4050.00 la UIT (Unidad Impositiva Tributaria) para el ejercicio fiscal 2017.