



CARACTERISTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

¿Qué es el Impuesto Predial?

Es el impuesto 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.

¿Quiénes son contribuyentes de este impuesto?

Se encuentran obligados al pago del Impuesto Predial, las personas naturales o jurídicas que, al 1° de enero de cada año, sean propietarias de los predios gravados. En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente a partir del 1° de enero del año siguiente de producida la transferencia. En caso de condóminos o copropietarios, ellos están en la obligación de comunicar a la Municipalidad la parte proporcional del predio que les corresponde, 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.

¿Cómo se calcula el valor del predio?

El impuesto se calcula sobre el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.

El valor del predio está constituido por la suma de los siguientes valores:

- i. El Valor del Terreno: es el valor por m² de terreno, resultado de multiplicar el valor arancelario que corresponda a la cuadra donde esté ubicado el predio (según plano arancelario aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al 31 de octubre del año anterior) por el área de terreno (propio y/o común) en m².
- ii. El Valor de la Construcción: constituido por el valor del área construida del predio (m²), determinado por la multiplicación del valor unitario depreciado por el área construida propia y común. El valor unitario depreciado se obtiene de la suma de los valores de las categorías de edificación, de acuerdo con la Tabla de Valores Unitarios Oficiales de Edificación publicada al 31 de octubre del año anterior, a cuyo resultado se aplica el porcentaje de depreciación por material, antigüedad y estado previsto en las tablas incorporadas al Reglamento Nacional de Tasaciones, elaboradas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- iii. Valor de otras instalaciones: serán valorizadas de acuerdo a la metodología prevista en el Reglamento Nacional de Tasaciones, considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación.



VALOR DEL TERRENO	+	VALOR DE CONSTRUCCION	+	VALOR DE OTRAS INSTALACIONES
METRO CUADRADOS				
X				
ARANCEL				

¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

Según el artículo 13 del T.U.O de la Ley de Tributación Municipal, el impuesto se calcula aplicando a la base imponible la siguiente escala progresiva acumulativa:

Tramo de Autovalúo	Alícuota
Hasta 15 UIT	0.2%
Mas de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
Mas de 60 UIT	1.0%

Las Municipalidades están facultadas para establecer un monto mínimo a pagar por concepto del impuesto equivalente a 0.6% de la UIT vigente al 01 de enero del año al que corresponde el impuesto.

Para entender la forma del cálculo pondremos el ejemplo siguiente: Suponiendo que para el 2018, el valor total de un predio es de S/. 300,000.00 soles, entonces:

- ✓ Sobre los primeros S/. 62,250.00 soles (15 UIT) se aplicará la tasa progresiva acumulativa del 0.2% = **S/. 124.50**.
- ✓ Por el exceso de S/. 62,251 a S/. 249,000 soles (más de 15 UIT y hasta 60 UIT) o sea S/. 186,751.00 se aplicará la tasa progresiva acumulativa del 0.6% = **S/. 1,120.50**.
- ✓ Por el exceso de S/. 249,001 (más 60 UIT) o sea S/. 50,999.00 se aplicará la tasa progresiva acumulativa del 1% = **S/. 509.99**.
- ✓ Total impuesto a pagar: **S/. 1,754.99**
(*) Valor UIT 2018: S/. 4,150.00.

¿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. La actualización mecanizada de los valores de predios por las Municipalidades, sustituye la obligación antes indicada, y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto. 2.- Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio o el 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. 3.- Cuando lo determine la Administración Tributaria y dentro del plazo que determine para tal fin.

En el caso de transferencia de dominio de un predio, la declaración jurada la presenta únicamente el adquirente bajo cualquier título. En virtud de la declaración jurada del adquirente, sustentada con el documento que acredite la propiedad, la Municipalidad procederá al descargo automático del anterior propietario como titular del bien transferido (Art. 11° del Decreto Legislativo N° 1246, Decreto Legislativo que aprueba diversas medidas de simplificación administrativa).

¿Cuál es el plazo para declarar un predio?

Al adquirir un predio, el nuevo propietario tendrá plazo para 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.

¿Qué beneficios existen?

Deducción aplicable a los pensionistas: Los pensionistas que cumplan los siguientes requisitos, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT. Para efecto de este artículo el valor de la UIT será el vigente al 1 de enero de cada ejercicio gravable (Artículo 19° del T.U.O de la LTM):

- Ser propietario de un solo predio a nivel nacional, a nombre propio o de la sociedad conyugal.
- Destinar el predio a vivienda de los mismos. El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la Municipalidad respectiva, no afecta la deducción. Se cumple con el requisito de la única propiedad, cuando además de la vivienda se posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera.
- El ingreso bruto constituido por la pensión que recibe a nombre propio o de la sociedad conyugal no debe superar el valor de 1 UIT (S/ 4,150.00)

□ **Deducción aplicable a los adultos mayores no pensionistas**, que cumplan los siguientes requisitos (Cuarto párrafo del artículo 19 del T.U.O de la LTM incorporado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N.º 30490):

- Ser mayor de 60 años.
- Ser propietario de un solo predio a nivel nacional, a nombre propio o de la sociedad conyugal.
- Destinar el predio a vivienda de los mismos. El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la Municipalidad respectiva, no afecta la deducción. Se cumple con el requisito de la única



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC

propiedad, cuando además de la vivienda se posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera.

- El monto bruto de ingresos que recibe a nombre propio o de la sociedad conyugal no debe superar el valor de 1 UIT (S/ 4,150.00).