

IMPUESTO PREDIAL

CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

Es el tributo que grava el valor de los predios urbanos y rústicos, incluyendo a los terrenos su recaudación, administración y fiscalización, corresponde a la Municipalidad Distrital donde se encuentra ubicado el predio.

Este impuesto es de periodicidad anual, pudiéndose cancelar al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año, como también se puede cancelar en forma fraccionaria hasta en cuatro cuotas trimestrales. En este caso la primera cuota deberá pagarse hasta el último día hábil del mes de febrero, las cuotas restantes serán pagadas hasta el último día hábil del mes de mayo, agosto y noviembre.

¿Quién Paga el impuesto Predial?

En calidad de contribuyentes:

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.

Características del Impuesto predial

Hecho Imponible

De acuerdo con el Artículo 8° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF, el impuesto predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Se considera predios a los terrenos, incluyendo los ganados al mar, los ríos y otros espejos de agua, y a las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que son parte de los terrenos y que no pueden ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

Sujeto Pasivo

De acuerdo con el Artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF, son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarios de los predios cualquiera sea su naturaleza.

Base Imponible

La Base Imponible del impuesto predial, conforme al artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF, se encuentre 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 Diciembre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

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 respectiva o en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

Tasas o Alícuotas del Impuesto Predial

De acuerdo con el Artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF, 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 aquellos contribuyentes cuyos predios tengan mayor valor, 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 autovaluo	Alicuota
Hasta 15 UIT	0.2 %
más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0.6%
Más de 60 UIT	1.0%

Inafectaciones al Pago del Impuesto Predial

Están inafectos al pago del impuesto Predial los predios de propiedad de:

- a).- El Gobierno Central, gobiernos regionales y gobiernos locales; exceptos 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.

Deducciones del Impuesto Predial

De acuerdo a los Artículos 18° y 19° del Texto Único Ordenado de Ley de Tributación Municipal aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF, son los siguientes:

Artículo 18°.- Los predios a que alude el presente artículo efectuarán una deducción del 50% en su base imponible, para efectos de la determinación del impuesto:

- a) Predios rústicos destinados y dedicados a la actividad agraria siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas.
- b) Predios urbanos declarados monumentos históricos, siempre y cuando sean dedicados a casa-habitación o sean declarados inhabitables por la Municipalidad respectiva.
- c) Los predios urbanos donde se encuentran instalados los Sistema de Ayuda a la Aeronavegación, siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin.

Artículo 19°.- Los pensionistas propietarios de un solo inmueble, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT, vigencia al 1 de enero de cada ejercicio gravable.

Se considera que se cumple el requisito de la única propiedad, cuando además de la vivienda, el pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera.

El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la Municipalidad respectiva, no afecta la deducción que establece este artículo.

"Lo dispuesto en los párrafos precedentes es de aplicación a la persona adulta mayor no pensionista propietaria de un sólo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyos ingresos brutos no excedan de una UIT mensual". (*)

(*) Cuarto párrafo incorporado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30490, publicada el 21 julio 2016.