

CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal DS N° 156-2004-EF

1. **Definición.-** El T.U.O 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.
2. **Obligados al pago.-** 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.
3. **Base para calcular el Impuesto Predial (Autovalúo).-** 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. El valor del predio está constituido por la suma de los siguientes valores:
 - a. **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.

b. 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.

c. 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.

4. Cálculo del 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 (valor total de los predios de un contribuyente ubicados dentro del distrito) la siguiente escala progresiva acumulativa:

Cálculo del Impuesto Predial	
TRAMO DEL AUTOVALUO	ALICUOTA
HASTA 15 UIT	0.20%
HASTA 60UIT	0.60%
MAS DE 60 UIT	1.00%

UIT: Unidad Impositiva Tributaria (UIT 2018: 4,150)

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.

INTERPRETACION DEL CUADRO DE CÁLCULO

Los primeros 62,250 soles (15 UIT) del valor de un predio se aplicará la tasa del 0.2%. es decir S/ 124.50 soles de Impuesto a pagar por el primer tramo.

Por el valor que supere los S/ 62,250 soles y hasta S/ 249,000 (más de 15 y hasta 60 UIT) se aplicará la tasa del 0.6%. Es decir se tiene el monto acumulado de S/ 1120.50 de Impuesto a pagar.

Para aquellos predios que superen el valor de autovaluo de S/ 249,000 soles (60 UIT) la tasa a aplicar será la del 1% por la diferencia superada debiendo sumarse los montos acumulados del primer y segundo tramo.

5. Inafectos al pago del impuesto predial.- Estar inafecto al impuesto predial implica no tener obligación de pago del mismo. Las inafectaciones al impuesto predial están contempladas en el artículo 17° del TUO de la Ley de Tributación Municipal. No se pueden ampliar sus alcances a situaciones o sujetos que se no encuentran contemplados en la norma tributaria. Siendo los siguientes:

- a) Los predios de propiedad del Gobierno Central, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, excepto los que hayan sido entregados en concesión al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM antes citado, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios durante la vigencia del contrato.
- b) Predios de 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) Predios de la Sociedad de Beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
- d) Predios de entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
- e) Predios de entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
- f) Predios del Cuerpo General de Bomberos, siempre que se destinen a sus fines específicos.
- g) Predios de las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales conforme a la Constitución.
- h) Predios de las concesiones en predios forestales del Estado dedicados a aprovechamiento forestal y de fauna silvestre, y en las plantaciones forestales.
- i) Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones políticas, como partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.
- j) Predios cuya titularidad corresponde a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.

- k) Predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social.
- l) 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.
- m) Predios de propiedad de las empresas financieras en liquidación.
- n) Predios inscritos como propiedad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), mientras no sean adjudicados a terceros.

6. Beneficios de deducción de la base imponible para el pago del impuesto predial.- La deducción determina una disminución de la base imponible del impuesto y es establecida por Ley con la finalidad de cumplir fines de política económica y social. Incluso, se pueden presentar casos en los que la deducción alcance a cubrir toda la base imponible; en tales ocasiones, no se llega a pagar monto alguno del impuesto.

En el impuesto predial existen deducciones aplicables a pensionistas y adultos mayores no pensionistas. En ambos casos, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto total de 50 UIT:

- a. **Deducción aplicable a los Pensionistas:** Los pensionistas que cumplan los siguientes requisitos (Artículo 19 del T.U.O de la LTM):
 - Ser propietarios 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 monto 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).
- b. **Deducción aplicable a los adultos mayores (60 años en adelante) no pensionistas,** que cumplan los siguientes requisitos (Cuarto párrafo del artículo 19 del T.U.O de la Ley de Tributación Municipal, incorporado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30490):
 - Ser propietarios 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 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)