



CARACTERÍSTICAS DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES

¿Qué es el Impuesto Predial?

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

¿Quiénes están obligados a pagar el Impuesto Predial?

Son sujetos pasivos 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. Las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza. 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.
- 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.

¿A partir de cuándo se debe pagar?

El hecho imponible, se describe en la Ley, la cual establece que el carácter de sujeto pasivo del impuesto se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 01 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. Por ejemplo, si al primero de enero del año 2017 soy propietario de un predio entonces estaré obligado a pagar el impuesto que se genere hasta el 31 de diciembre del 2018 y así sucesivamente. Cuando se efectúe cualquier transferencia, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 01 de enero del año siguiente de producido el hecho. Por ejemplo, si en el mes de julio del año 2017 transfiero mi predio, sólo estaré obligado a pagar el impuesto hasta el 31 de diciembre del 2017 y el nuevo propietario recién estará obligado al pago a partir del 01 de enero del año 2018.

¿Cómo determino el valor de mi predio?

La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.



El valor de los predios es obtenido de la suma de tres elementos:

- a. **Valor de las edificaciones** (según las características del inmueble), para efectos de determinar el valor se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes para el Ejercicio Fiscal 2018 (R.M. N°s 414-2018-VIVIENDA y 277-2013-VIVIENDA) y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación (R.M. N° 126-2007-VIVIENDA).
- b. **Valor de las instalaciones fijas y permanentes**, serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada por el Reglamento Nacional de Tasaciones, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la Municipalidad.
- c. **Valor del terreno**, 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 de Miraflores o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

El impuesto se calcula aplicando una alícuota al valor total de los predios del contribuyente ubicados en la misma jurisdicción, conforme a la escala acumulativa progresiva siguiente:

Tramo de autovalúo (en UIT)	Tramo de autovalúo (en S/)	Alícuota
Hasta 15 UIT	Hasta S/. 62,250	0.2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de S/. 62,250 y hasta S/.249,000	0.6%
Más de 60 UIT	Más de S/. 2019,000	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 el valor total de mi predio es de S/. 500,000.00 Nuevos Soles entonces sobre los primeros 62,250 soles (15 UIT) se aplicará la tasa del 0.2%. Por los 62,250 a 249,000 soles (más de 15 y hasta 60 UIT) se aplicará la tasa del 0.6%. Por los 249,000 se aplicará la tasa del 1%

*La UIT para el año 2018 es de S/ 4,150.00 (cuatro ciento cincuenta soles).

¿Cuáles son las formas de pago?

El impuesto podrá cancelarse de acuerdo a las siguientes alternativas:

Al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año.

En forma fraccionada, hasta en cuatro cuotas trimestrales. En este caso, la primera cuota será equivalente a un cuarto del impuesto total resultante y deberá pagarse hasta el último día hábil del mes de febrero. Las cuotas restantes serán pagadas hasta el último día hábil de los meses de mayo, agosto y noviembre, debiendo ser reajustadas de acuerdo a la variación acumulada del Índice de Precios al Por Mayor (IPM) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por el período comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota y el mes precedente al pago.

¿Quiénes están Inafectos al Pago de Impuesto?



No pagan impuesto, los predios de:

1. 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.
2. 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.
3. Las sociedades de beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.
4. Las entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.
5. Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.
6. El Cuerpo General de Bomberos, siempre que el predio se destine a sus fines específicos.
7. Las Comunidades Campesinas y Nativas de la sierra y selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.
8. Las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución.
9. Las concesiones en predios forestales del Estado dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.
10. Los predios cuya titularidad correspondan a organizaciones políticas como: partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.
11. Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el CONADIS.
12. 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. 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.

Exoneración y Deducciones

Beneficios para pensionistas

Ley ha establecido una especie de Inafectación por el cual los pensionistas, pueden deducir de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT vigente al 01 de enero de cada ejercicio gravable siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Sean propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal.
2. Que el predio esté destinado a vivienda de los mismos.
3. Que perciban un ingreso bruto constituido por la pensión que reciben y que ésta no exceda de 1 UIT mensual.

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



finés productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la Municipalidad respectiva, no afecta la deducción que establece este artículo.

¿Qué son los arbitrios municipales?

Son las tasas que se pagan por la prestación de servicios por parte de la Municipalidad, estos servicios son los siguientes:

- Arbitrio de Limpieza Pública (Recolección de Residuos Sólidos): Los residuos sólidos se definen a todo material que proviniendo de actividades humanas y económicas, es desechado como desperdicio o basura, generados por las unidades económicas, que comprende desde la familia hasta las grandes industrias, las cuales sienten la necesidad de deshacerse de ellos de modo tal que, dichos residuos proceden de servicios y actividades de consumo, que junto a los residuos de los hogares, incluyen materiales tan heterogéneos, como animales muertos, neumáticos viejos, enseres caseros desechados, residuos industriales, hospitalarios, etc.; en virtud de lo establecido en la normatividad nacional o de los riesgos que causan a la salud y el ambiente, provenientes de los predios referidos en el literal a) del presente artículo y de las áreas de dominio público. Esta definición incluye a los residuos generados por eventos naturales.
- Arbitrio de Serenazgo: El arbitrio de Serenazgo comprende el cobro de los servicios por el mantenimiento y mejora del servicio de vigilancia pública y atención de emergencias, en procura de la seguridad ciudadana.
- Barrido de Calles: Comprende el servicio de barrido de vías y espacios de dominio público, transporte, descarga, transferencia y disposición final de los desechos sólidos correspondientes.