

IMPUESTO PREDIAL

BASE LEGAL: TUO de la Ley de Tributación Municipal D.S. N° 156-2004-EF

¿Qué es el impuesto de predial?

Art 8.-El Impuesto Predial es de periodicidad anual y 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.

¿Quién es el contribuyente?

Art. 9.-*Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.*

Los predios sujetos a condominio se consideran como pertenecientes a un solo dueño, 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.

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.

¿Cuándo te conviertes en contribuyente?

Art. 10.-*El carácter de sujeto del impuesto se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 1 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. Cuando se efectúe cualquier transferencia, el*

adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 1 de enero del año siguiente de producido el hecho.

¿Cómo se determina el valor total del predio?

Art. 11.-*La base imponible para la determinación del impuesto está 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 octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento, 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 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.

Art. 12.- *Cuando en determinado ejercicio no se publique los aranceles de terrenos o los precios unitarios oficiales de construcción, por Decreto Supremo se actualizará el valor de la base imponible del año anterior como máximo en el mismo porcentaje en que se incremente la Unidad Impositiva Tributaria (UIT - s/. 3,950.00).*

¿Cómo se calcula el autoavaluo y/o impuesto predial?

Art. 13.- *El impuesto se calcula aplicando a la base imponible la escala progresiva acumulativa siguiente:*

Tramo de autoavalúo Alícuota

Hasta 15 UIT 0.2%

Más de 15 UIT y hasta 60 UIT 0.6%

Más 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 1 de enero del año al que corresponde el impuesto.

¿Cuándo y quiénes están obligados a presentar declaración jurada?

Art. 14.- *Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada:*

a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca una prórroga.

b) Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada 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, o cuando la posesión de éstos revierta al Estado, así como cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen al valor de cinco (5) UIT. En estos casos, la declaración jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

c) Cuando así lo determine la administración tributaria para la generalidad de contribuyentes y dentro del plazo que determine para tal fin.

La actualización de los valores de predios por las Municipalidades, sustituye la obligación contemplada por el inciso a) del presente artículo, y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.

Formas de pagar el impuesto predial

Art. 15.- *El impuesto podrá cancelarse de acuerdo a las siguientes alternativas:*

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

b) 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.

Art. 16.-*Tratándose de las transferencias a que se refiere el inciso b) del artículo 14, el transferente deberá cancelar el íntegro del impuesto adeudado hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia.*

¿Quiénes están inafectos al pago de impuesto predial?

Art. 17.-*Están inafectos al pago del impuesto los predios de propiedad de:*

- a) 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.*
- 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.

m) 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.”

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.

¿Quiénes pueden acceder a la deducción del 50% en su base imponible?

Art. 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) Inciso derogado por el Artículo 2 de la Ley N° 27616, publicada el 29 de diciembre de 2001.

c) Los predios urbanos donde se encuentran instalados los Sistemas de Ayuda a la Aeronavegación, siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin.

Art. 19.- Los pensionistas propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de 1 UIT mensual, 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.

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.

En caso de no haber presentado su declaración jurada dentro de los plazos establecidos, cometerá la infracción tipificada en el numeral 1) del artículo 176 de TUO del Código Tributario, por lo que corresponderá imponerla la multa tributaria, cuya sanción es el 50% de la UIT (1,975.00).

ARBITRIOS

**BASE LEGAL: TUO de la Ley de Tributación Municipal
D.S. N° 156-2004-EF**

¿Cómo se crean los arbitrios?

Art. 66.- Las tasas municipales 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.

¿Por qué se paga arbitrios?

Art. 68.- Las Municipalidades podrán imponer las siguientes tasas:

- a) *Tasas por servicios públicos o arbitrios: son las tasas que se paga por la prestación o mantenimiento de un servicio público individualizado en el contribuyente.*
- b) *Tasas por servicios administrativos o derechos: son las tasas que debe pagar el contribuyente a la Municipalidad por concepto de tramitación de procedimientos administrativos o por el aprovechamiento particular de bienes de propiedad de la Municipalidad.*

Arbitrio de Limpieza Pública: Este arbitrio se encuentra comprendido por dos tipos de servicios: Barrido de Calles y Recolección de Residuos Sólidos:

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.*

BASE LEGAL: Ordenanza Municipal N° 07-2009-CM-MPM-A, Ordenanza Municipal N° 001-2015-CM-MPM-A

Recolección de Residuos Sólidos (concepto): *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.*

Arbitrio de Parques y Jardines Públicos: *El arbitrio de Parques y Jardines Públicos, comprende el cobro de los servicios de implementación, recuperación, mantenimiento y mejoras de Parques y Jardines de uso y dominio público, recolección de maleza de origen público, transporte y disposición final.*

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.*

¿Quiénes están obligados al pago de los arbitrios?

Son sujetos pasivos para el pago de la tasa de limpieza pública y por mantenimiento de parques y jardines, aquellos propietarios de inmuebles urbanos que se encuentren ubicadas en la jurisdicción del distrito de Chiclayo.

¿A partir de cuándo se debe pagar el tributo?

En el caso de las personas que adquieran alguna propiedad, empezarán a pagar los arbitrios municipales a partir del mes siguiente de realizada la compra. Los arbitrios son tributos de periodicidad mensual debiendo cancelarse según el Cronograma siguiente: