

Impuesto Predial

¿Qué es el Impuesto Predial?

Es un Tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos, en base al autovalúo, aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), todos los años.

¿Quiénes Se encuentran obligados al pago del Impuesto Predial?

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 del Distrito de San Juan de Miraflores. 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 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 San Juan de Miraflores.

El valor de los predios se obtendrá de la suma de tres elementos:

- a. Valor de las edificaciones (Según las características del inmueble), para efectos de determinar el valor se aplicara los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes para el Ejercicio Fiscal 2017 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.
- 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 San Juan de Miraflores o en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

¿Cuál es el plazo para declarar un predio?

Al adquirir un predio, el nuevo propietario podrá 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.

¿Qué sucede si omito comunicar la adquisición?

Si no se declara la adquisición en los plazos antes mencionados, será sancionado con las siguientes multas tributarias:

1. En caso no tenga otras propiedades declaradas en San Juan de Miraflores, se le aplicará una multa del 50% de la UIT para personas naturales y de 1 UIT para personas jurídicas (Base Legal: Art. 176, numeral 1 del Código Tributario).
2. En caso tenga otras propiedades declaradas en San Juan de Miraflores se aplicara una multa equivalente al 50% del tributo omitido para personas naturales y personas jurídicas (Base Legal: Art. 178, numeral 1 del Código Tributario).

¿Dónde y Cómo presento la declaración jurada?

La declaración jurada debe ser presentada en la Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital donde se ubique el predio. En el caso de la Municipalidad de San Juan de Miraflores, la declaración jurada deberá presentarse en las Oficinas de la Subgerencia de Administración y Orientación al Contribuyente (SGAOC), para lo cual deberá presentar lo siguiente:

Cuadro N° 01	
Requisitos de la Declaración Jurada de Inscripción:	
<ul style="list-style-type: none">• Exhibición y copia del documento de identidad del propietario o de su representante, de ser el caso.• En caso de representación deberá presentar poder específico en documento público o privado.• Exhibición y copia del documento sustentatorio de la adquisición:<ol style="list-style-type: none">a. Compra: Minuta o transferencia.b. Donación: Escritura pública de donaciónc. Herencia: Partida de defunción, declaratoria de herederos, sentencia o escritura pública que señala la división y partición de los bienes.d. Remate: Acta judicial, resolución administrativa.e. Permuta: Contrato de permuta.f. Fusión: Copia literal de la inscripción en Registros Públicos.g. En los demás casos, documento que acredite la propiedad o posesión.	

¿Qué sucede si omito comunicar la transferencia?

Cuando el vendedor o transferente no declara haber transferido el predio a un nuevo propietario hasta el último día hábil del mes siguiente de transferido éste, se le aplicará una multa equivalente al 30% de la UIT para personas jurídicas y 15% de la UIT para personas naturales. (Base Legal: Art. 176, numeral 2 del Código Tributario).

Asimismo, si transfiere o vende un inmueble, debe realizar su Declaración Jurada de Descargo ante la Subgerencia de Administración y Orientación al Contribuyente de la Municipalidad de San Juan de Miraflores comunicando la transferencia.

El plazo vence el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia. De esta manera la Subgerencia de Administración y Orientación al Contribuyente no emitirá más documentos a su nombre por deuda de años posteriores a la transferencia por ese inmueble. Asimismo, está obligado al pago total del Impuesto Predial del año en que se transfiere el inmueble.

Cuadro N° 02

Requisitos de la Declaración Jurada de Descargo:

- Exhibición y copia del documento de identidad del propietario o de su representante, de ser el caso.
- En caso de representación deberá presentar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario o certificada por Fedatario.
- Exhibición y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia del predio según corresponda.

¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

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

Cuadro N° 03

Tramo de autovalúo Alícuota:	Tramo de autovalúo en S/	Alícuota
Hasta 15 UIT	Hasta S/ 60,750	0.2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más S/ 60,750 y hasta S/ 243,000	0.6%
Más de 60 UIT	Más S/ 243,000	1.0%

*La UIT para el año 2017 es de S/ 4,050.00 (Cuatro mil cincuenta soles)

¿Cuándo se debe pagar el Impuesto Predial?

Tratándose de un predio de periodicidad anual, la Ley establece que puede pagarse al contado, hasta el último día hábil de febrero, o fraccionado en cuatro cuotas: el último día hábil de febrero, mayo, agosto y noviembre.

En este caso, el valor de cada cuota a partir de la 2da. Se reajustará con el índice de precios al por Mayor (IPM) que publica el INEI mensualmente.

¿Qué es la Unidad Impositiva Tributaria - UIT?

Es un valor referencial que es utilizado para determinar las bases imponibles, deducciones, sanciones, y otras obligaciones formales. Para el año 2017 la UIT ha sido fijada en S/ 4,050.00.

¿Quiénes están inafectos al pago del Impuesto Predial?

- 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 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 con 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.

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 dedicadas 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, significara la pérdida de la inafectación.

De las contribuciones y tasas municipales

Conforme a lo establecido por el numeral 4 del Artículo 195 y por el Artículo 74 de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades crean, modifican y suprimen contribuciones o tasas, y otorgan exoneraciones, dentro de los límites que fije la ley. En aplicación de lo dispuesto por la Constitución, se establece las siguientes normas generales:

- a) La creación y modificación de tasas y contribuciones se aprueban por Ordenanza, con los límites dispuestos por el presente Título; así como por lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades.
- b) Para la supresión de tasas y contribuciones las Municipalidades no tienen ninguna limitación legal. (35) Artículo sustituido por el Artículo 22 del Decreto Legislativo N° 952, publicado el 3 de febrero de 2004.

¿Cuál es el beneficio para pensionistas?

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable). De exceder este monto, deberá pagar el impuesto predial sólo por la diferencia resultante. Asimismo estará afecto al pago correspondiente al derecho de emisión.

Para obtener este beneficio deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser propietario de un solo predio (en todos los límites de la jurisdicción nacional), a su nombre o de la sociedad conyugal, destinado a su vivienda.
- Su ingreso bruto debe estar constituido por la pensión y no exceder de 1 UIT mensual.

Para ello deberá presentar los siguientes documentos:

- Copia de la última boleta de pago de pensión de jubilación
- Copia de la Resolución Directoral (emitido por ONP, AFP, etc.)
- Exhibición y copia del Documento de identidad.
- Certificado de propiedad otorgado por la SUNARP, o Declaración Jurada que señale ser propietario del inmueble o Constancia de Posesión.

¿Cuál es el beneficio para la persona adulta mayor?

El beneficio consiste en deducir de su base imponible un monto equivalente a 50 UIT (vigente en el ejercicio gravable). De exceder este monto, deberá pagar el impuesto predial sólo por la diferencia resultante. Asimismo estará afecto al pago correspondiente al derecho de emisión.

- Ser persona adulta mayor no pensionista.
- Ser propietario de un solo predio (en todos los límites de la jurisdicción nacional), a su nombre o de la sociedad conyugal, destinado a su vivienda.
- Su ingreso bruto no debe exceder de una UIT mensual.

Para ello deberá presentar los siguientes documentos:

- Exhibición y copia del Documento de identidad.
- Certificado de propiedad otorgado por la SUNARP, o Declaración Jurada que señale ser propietario del inmueble o Constancia de Posesión.
- Presentación de la Declaración Jurada para la deducción de 50 UIT de la base imponible del Impuesto Predial de Persona adulta mayor no pensionista.

Lugares y Forma de Pago

Los pagos del Impuesto Predial y Arbitrios Municipales pueden ser cancelados en:

- Con los pagos en línea a través de nuestra página web: www.munisjm.gob.pe
- Sede Central (Palacio Municipal)

Dirección: Av. Belisario Suárez 1075, Zona D, San Juan de Miraflores

Horario de atención: de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

sábados de 8:30 a.m. a 1:00 p.m.

Arbitrios Municipales

¿Que son los Arbitrios Municipales?

Los Arbitrios Municipales son tasas que se pagan por la prestación o mantenimiento de los servicios públicos de Limpieza Pública, Parques y Jardines Públicos, Serenazgo y barrido de calles.

Los arbitrios para el año 2017 han sido aprobado mediante la Ordenanza N° 345 y 348 MDSJM debidamente Ratificado por Acuerdo de Concejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima N° 470 y 493 respectivamente, la cual establecido los montos de las tasas que deben pagar los contribuyentes del Distrito de San Juan de Miraflores por concepto de Limpieza Pública, Parques y Jardines Públicos, Serenazgo y barrido de calles para el ejercicio 2017.

Son contribuyentes de los Arbitrios Municipales, los propietarios de los predios cuando los habiten, desarrollen actividades en ellos, se encuentren desocupados o cuando un tercero use el predio bajo cualquier título.

En el caso de los predios propiedad de las entidades religiosas, son responsables solidarios los poseedores de los mismos.

Excepcionalmente, cuando no sea posible identificar al propietario, adquirirá la calidad de contribuyente el poseedor del predio.

Asimismo, los predios de propiedad del Estado Peruano que hayan sido afectados en uso a diferentes personas naturales o jurídicas, se consideran contribuyentes para efectos del pago de los arbitrios a los ocupantes del mismo.

¿Cómo se adquiere la condición de contribuyente para el pago de arbitrios?

Una persona adquiere la condición de contribuyente el primer día de cada mes al que corresponde la obligación tributaria. Cuando se efectúe cualquier transferencia, la obligación tributaria para el nuevo propietario nacerá el primer día del mes siguiente al que se adquirió la condición de propietario.

¿Cómo se pagan los arbitrios?

Los Arbitrios de Limpieza Pública, Parques y Jardines Públicos, Serenazgo y barrido de calles son de periodicidad mensual y su recaudación es trimestral. El pago puede efectuarse por cuotas trimestrales o al contado.