

Impuesto Predial

¿Qué es el Impuesto Predial?

Es un impuesto de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos.

¿Quiénes están obligados a pagar el Impuesto Predial?

Están obligadas a pagar las personas naturales o jurídicas que al 1 de enero de cada año sean propietarias de predios gravados, independientemente del estado en que se encuentren los inmuebles (terreno sin construir, predio en construcción o terminado) o si los ocupan o no.

¿Si compro un predio, a partir de cuándo estoy obligado a pagar el Impuesto Predial?

El adquirente de un predio, tendrá la calidad de contribuyente a partir del 1° de enero del año siguiente de producida la adquisición, y a partir de entonces está en la obligación de pagar el Impuesto Predial.

¿Qué debo hacer si adquiero un predio?

Al adquirir un predio en el distrito de Miraflores, deberá acercarse a la Plataforma de Atención al Contribuyente ubicada en el Palacio Municipal (Av. José A. Larco 400, Miraflores) y declararlo, teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente de realizada la adquisición.

Para inscribir el predio adquirido usted debe presentar los siguientes documentos:

1. Copia simple del documento de identidad del titular. En caso de representación, deberá presentar carta poder con firma legalizada notarialmente o certificada por fedatario de la Municipalidad. Adicionalmente, si se trata de una persona jurídica deberá presentar copia simple del documento de identidad del representante legal y de la vigencia de poder, con una antigüedad no mayor a 30 días.
2. Copia simple del documento que sustente la adquisición según el siguiente cuadro:

En caso de	Documento
Compraventa	Minuta o escritura pública.
Compraventa de bien futuro	Minuta y acta de entrega.
Compraventa con reserva de propiedad	Minuta y documento que acredite el levantamiento de la reserva.
Anticipo de legítima	Escritura pública.
Donación	Escritura pública.
Transmisión sucesoria	Partida de defunción, y dependiendo del supuesto, adicionalmente presentar: a) Testamento. b) Declaratoria de herederos (Sucesión intestada) - Notarial: escritura pública. - Judicial: resolución judicial notificada.
Remate	Auto de adjudicación y resolución judicial consentida.
Permuta	Minuta.
Fusión	Escritura pública.
Otros	Documento que acredite la propiedad o posesión.

¿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 Miraflores, se le aplicará una multa del 50% de la UIT para personal 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 Miraflores se le aplicará una multa equivalente al 50% del tributo omitido para personal naturales y personas jurídicas (Base Legal: Art. 178, numeral 1 del Código Tributario).

Valor de la UIT del ejercicio 2015: S/. 3,850.00.

¿Qué debo hacer si transfiero un predio?

Al vender un predio, deberá comunicar la transferencia (descargo) en la Plataforma de Atención al Contribuyente ubicada en el Palacio Municipal (Av. José A. Larco 400, Miraflores), teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia.

Para descargar un predio transferido, el contribuyente debe presentar:

1. Copia simple del documento de identidad del titular. En caso de representación, deberá exhibir carta poder con firma legalizada notarialmente o certificada por fedatario de la Municipalidad. Adicionalmente, si se trata de una persona jurídica deberá presentar copia simple del documento de identidad del representante legal y de la vigencia de poder, con una antigüedad no mayor a 30 días hábiles.
2. Copia simple del documento que sustente la transferencia (ver la tabla de documentos para la adquisición).

¿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).

¿Cuándo debo presentar declaraciones juradas?

- a. Declaración Jurada de Inscripción de Predios (ver Inscripción de Predio).
- b. Declaración Jurada de Descargo de Predios (ver Descargo de Predio).
- c. Declaración Jurada por aumento de valor.
- d. Hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos. Cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen el valor de cinco (5) UIT.

¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

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

Tramo de autovalúo (en UIT)	Tramo de autovalúo (en S/.)	Alícuota
Hasta 15 UIT	Hasta S/. 57,750.00	0.2%
Mas de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de S/. 57,750.00 y hasta S/./231,000.00	0.6%
Mas de 60 UIT	Más de S/. 231,000.00	1.0%

La UIT para el año 2015 es de S/. 3,850.00 (tres mil ochocientos cincuenta y 00/100 nuevos soles)

¿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 Miraflores.

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 2014 (R.M. N°s 278-2013-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.

Si poseo una casa ubicada en Miraflores pero no vivo en ese predio ¿por qué tengo que pagar?

Están obligados al pago del Impuesto Predial las personas naturales o jurídicas que al 1 de enero de cada año sean propietarias de los predios gravados. Si usted es la persona natural o jurídica propietaria de un predio gravado, independientemente que lo habite o no, se encuentra obligada al pago del Impuesto Predial.

Yo soy solo el poseedor, ¿estoy obligado a pagar?

El poseedor está obligado al pago del Impuesto Predial en caso no fuera posible determinar la existencia de un propietario.

¿Hay descuento si pago todo el Impuesto Predial al contado?

No, la Municipalidad **no tiene facultad** para establecer descuentos en el pago del Impuesto Predial.

Solo quiero pagar el impuesto de uno de mis predios ¿puedo hacerlo?

No. El cálculo del Impuesto Predial se efectúa sobre el valor de la **totalidad** de los predios del contribuyente ubicados en Miraflores. No es posible identificar la parte del impuesto que le corresponde a cada predio.

¿Qué pasa si efectúo el pago un día después de la fecha de vencimiento de la primera cuota?

Al no pagar de manera puntual, deberá cancelar la primera cuota con los **intereses moratorios** correspondientes.

¿Por qué cuando me acerco a pagar la segunda, tercera y cuarta cuota dentro del plazo de ley estas son mayores en comparación con la primera cuota?

Para la determinación de la segunda, tercera y cuarta cuota, éstas se reajustan de acuerdo a la variación acumulada del [Índice de Precios al Por Mayor \(IPM\)](#), publicado por el INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática), por el periodo comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota y el mes precedente al pago, por lo que el monto adicional corresponde al reajuste.

¿Qué es la UIT?

Es un valor referencial que es utilizado para determinar las bases imponibles, deducciones, sanciones, y otras obligaciones formales. Para el año 2015 la UIT ha sido fijada en S/.3 850.00. Más información en [la web de SUNAT](#).

No estoy de acuerdo con los valores del autovalúo que me han hecho llegar con la cuponera ¿qué puedo hacer?

Anualmente, los contribuyentes tienen la obligación de presentar una Declaración Jurada por Impuesto Predial hasta el último día hábil del mes de febrero (para este ejercicio 2015 se tiene plazo hasta el 27 de febrero). Esta obligación se entenderá cumplida siempre que el contribuyente no la objete presentando para tal efecto una Declaración Jurada sustitutoria hasta el 27 de febrero de 2015.

Yo soy el propietario del predio pero me ha llegado la cuponera del anterior propietario ¿qué puedo hacer?

Esto suele ocurrir cuando el anterior propietario no cumplió oportunamente con presentar su declaración de transferencia y/o porque no modifica su domicilio fiscal. De ser posible, póngale en conocimiento para que regularice tal situación.

El actual propietario debe **rechazar la notificación** de dicha cuponera indicando el motivo o **devolver** la misma mediante un escrito en Trámite Documentario (Av. Larco 400, Miraflores). El horario de atención del área es de lunes a viernes, de 8.00 a.m. a 4.30 p.m.