



Impuesto Predial - Preguntas frecuentes

¿Qué es el Impuesto Predial?

El Impuesto Predial es un tributo de periodicidad anual, cuya recaudación, administración y fiscalización corresponde a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio. La Municipalidad de Miraflores es la encargada de la recaudación, administración y fiscalización del Impuesto Predial de los inmuebles ubicados en el distrito. Este tributo grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su autovalúo. El autovalúo se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento todos los años.

¿Quiénes son los obligados al pago del 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.

¿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 770, 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 que sustente la adquisición según el siguiente cuadro:

Compra venta	Minuta o Escritura Pública.
Compra venta de bien futuro	Minuta y documento que acredite la existencia del predio.
Compra venta con reserva de propiedad	Minuta y documento que acredite el levantamiento de la reserva de propiedad.
Anticipo de legitima	Escritura Pública.
Donación	Escritura Pública.
Transmisión sucesoria	Sucesión por testamento:
	-Escritura Pública.
	Sucesión por Declaratoria de Herederos.
	-Notarial: Escritura Pública.
	-Judicial: Resolución Judicial consentida.
Remate	Auto de adjudicación.
Permuta	Minuta.



Separación del régimen patrimonial	Escritura Pública o Resolución Judicial e inscripción en el Registro Personal.
Resolución del contrato	Minuta en el que conste la resolución del contrato.

2. En caso de representación, deberá presentar carta poder con firma legalizada notarialmente o certificada por fedatario de la Municipalidad.

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

Valor de la UIT del ejercicio 2023: S/. 4,950.00.

¿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 770, 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 que sustenta la transferencia (ver la tabla de documentos para la adquisición).
2. En caso de representación, carta poder con firma legalizada notarialmente o certificada por fedatario de la Municipalidad.

Esta obligación es exigible para todas las transferencias ocurridas con anterioridad al 10.11.2016

¿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).

Esta obligación es exigible para todas las transferencias ocurridas con anterioridad al 10.11.2016



¿Cuándo debo presentar declaraciones juradas?

- a. Cuando adquiero un predio tengo plazo hasta el último día hábil del mes de febrero del siguiente año de producida la transferencia.
- b. Cuando transfiero un predio tengo plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de haberse transferido el mismo (aplicable para transferencias ocurridas hasta el 10.11.2016).
- c. Cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen el valor de cinco (5) UIT, tengo plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de haberse producido las modificaciones del predio.

¿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/ 74,250.00	0.2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	Más de S/ 74,250.00 y hasta S/ 297,000.00	0.6%
Más de 60 UIT	Más de S/ 297,000.00	1.0%

La UIT para el año 2023 es de S/ 4,950 (cuatro novecientos cincuenta 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 2023 (R.M. N°s 425-2022-VIVIENDA que modifica la R.M N° 309-2022-VIVIENDA y 305-2022-VIVIENDA) y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación (R.M. N° 172-2016-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 01 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 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 2023 la UIT ha sido fijada en S/ 4,950.00.

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 2023 se tiene plazo hasta el 28 de



febrero). Esta obligación se entenderá cumplida siempre que el contribuyente no la objete presentando para tal efecto una Declaración Jurada sustitutoria hasta el 28 de febrero de 2023.

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 770, Miraflores). El horario de atención del área es de lunes a viernes, de 8.00 a.m. a 4.00 p.m



MIRAFLORES
CIUDAD HEROICA

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES