

## EJEMPLO DE CÁLCULO DE IMPUESTO PREDIAL

Para determinar el cálculo del Impuesto Predial debemos aplicar el siguiente procedimiento:

### I.- UBICACIÓN DEL PREDIO

Estos datos se obtienen de acuerdo a la declaración o registro histórico para este ejemplo.

Lugar: A.H. MODELO

Vía: Calle Los Angeles

Estos datos son importantes para determinar el valor del arancel que son definidos en el plano arancelario

Para este lugar y vía para el año 2017 le corresponde: 74.00 nuevos soles el metro cuadrado  
**Arancel = 74.00**

### II.- CLASIFICACION DEL PREDIO

De acuerdo a la declaración o al registro histórico, puede cualquiera de los siguientes datos:

- 1 : Casa Habitación
- 2 : Tienda o Depósito
- 3 : Predio en Edificio
- 4 : Otros (Clínicas, Hospitales, Cines, etc.)
- 5 : Terreno

Para el ejemplo: **1** : **Casa Habitación**

### III.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

A cada predio se le calculará su avalúo correspondiente y la sumatoria de estos avalúos será la base imponible:

Para determinar el avalúo se debe conocer de antemano la siguiente información por cada piso u obra complementaria:

**1.-EI MATERIAL ESTRUCTURAL** (Mat.Estr.) de cada piso u obra complementaria que puede tener uno de los siguientes valores:

1 : Concreto

2 : Ladrillo

3 : Adobe

Para el ejemplo: **2** : **Ladrillo**

**2.-EL ESTADO DE CONSERVACION** (Est.Conserv.) De cada piso u obra complementaria que puede tener uno de los siguientes valores:

1 : Muy bueno

2 : Bueno

3 : Regular

4 : Malo

Para el ejemplo: **3** : **Regular**

**3.-ANTIGÜEDAD** (Antig.) De cada piso u obra complementaria y se calcula de la siguiente manera:

Antig = (Año vigente – Año de la construcción declarada del piso u obra complementaria) Antig = (2017–1989)

Para el ejemplo: **Antig = 28**

**4.-CATEGORIAS.-** Por cada piso u obra complementaria al momento de la declaración o del registro histórico se tiene registrado los siguientes datos:

1. Muros y Columnas (MyC)

2. Techos (Te)

3. Pisos (Pi)

4. Puertas y Ventanas (PV)

5. Revestimientos (Re)

6. Baños (Ba)

7. Instalaciones Eléctricas y Sanitarias (IEy S)

De acuerdo a una evaluación preliminar en la declaración o por registro histórico cada una de las siete categorías tiene asignada una Letra que define un determinado valor:

Para este ejemplo concreto vamos asumir que tiene asignado los siguientes datos

1. Muros y Columnas (MyC) = **C**
2. Techos (Te) = **E**
3. Pisos (Pi) = **I**
4. Puertas y Ventanas (PV) = **F**
5. Revestimientos (Re) = **I**
6. Baños(Ba) = **G**
7. Instalaciones Eléctricas y Sanitarias(IEy S) = **G**

Cada año para cada una de la siete categoría los organismos competentes publican valores, por ejemplo para el 2017.

	M y C	Te	Pi	PV	Re	Ba	IE y S
A	544.29	278.75	339.77	230.57	273.40	99.76	337.20
B	371.36	196.90	162.84	182.89	188.45	70.89	202.01
C	<b>274.30</b>	148.56	106.86	139.34	160.75	50.02	147.28
D	212.08	129.52	90.59	93.40	116.17	33.92	81.90
E	168.40	<b>94.30</b>	73.09	60.65	88.08	16.83	55.37
F	132.80	43.36	59.52	<b>49.46</b>	68.09	14.31	30.58
G	115.02	34.11	49.21	29.19	56.91	<b>9.85</b>	<b>18.04</b>
H	57.51	0.00	18.94	14.59	22.76	0.00	0.00
I	23.00	...	<b>4.17</b>	0.00	<b>0.00</b>	...	...
J	9.20	...	...	...	...	...	...

Para el ejemplo:

(M y C) se le asignó la **C**, le corresponde el valor **274.30**

(TE) se le asignó la **E**, le corresponde el valor **94.30**

(Pi) se le asignó la letra **I**, le corresponde el valor **4.17**

(PV) se le asignó la letra **F**, le corresponde el valor **49.46**

(Re) se le asignó la letra **I**, le corresponde el valor **0.00**

(Ba) se le asignó la letra **G**, le corresponde el valor **9.85**

(IE y S) se le asignó la letra **G**, le corresponde el valor **18.04**

- ❖ La sumatoria de todos los valores de las siguientes categorías representa el valor unitario del piso o de la obra complementaria: 450.12

**Val.Unit. = 450.12**

## **5.- DEPRECIACION**

Los intervalos que se muestran en las tablas de depreciación tienen valores que van en intervalos de 5,10,15,20,25,30,35,40,45,50 o superior.

Dependiendo de la clasificación del predio, de los años de antigüedad y de su material estructural y de su estado de conservación se podrá definir el **porcentaje de depreciación**

Como la antigüedad del piso es de 28 años le corresponde **el intervalo de 30 años**

Para el ejemplo.

La clasificación del predio es : Casa Habitación (1)

Año de antigüedad para el cálculo de acuerdo a la tabla : 30 años

Material Estructural : Ladrillo (2)

Estado de Conservación: Regular (3)

Según la tabla de depreciación le corresponde el siguiente valor: **porcentaje de depreciación = 35%**

## **6.- VALOR UNITARIO DEPRECIADO (Deprec. %)**

Para obtener el valor unitario de depreciado se multiplica el valor unitario por el porcentaje de depreciación

Val. Unit. Dep. = Val. Unit. – (porcentaje de depreciación del valor unitario).

Val. Unit. Dep = 450.12 – 157.542

**Val. Unit. Dep = 292.58**

## **7.- AREA CONSTRUIDA**

Se obtiene de la declaración o del registro histórico, para este caso

**Área Constr. = 98.00**

#### **8.-Total Valor Construido**

Se obtiene de multiplicar el Val. Unit. Dep. por Área Constr.

**Total Valor Construido = 292.58 x 98.00 = 28,672.64**

#### **9. -Valor de la Construcción**

Se obtiene de la sumatoria de todos los Total Valor Construido de todos los pisos y de las obras complementarias (repetiendo básicamente los pasos 1 al 8 para todos los pisos u obras complementarias).

Para este caso como es un solo piso el Valor de la Construcción es igual al Total Valor Construido del único piso.

**Valor de la Construcción = 28,672.64**

#### **10. Otras Instalaciones**

Son valores cuantificados por peritos cuando no es posible determinar los valores de construcción mediante los parámetros establecidos.

Para este caso **otras instalaciones= 0.00**

#### **11.- Valor del terreno**

Se obtiene multiplicando el área del terreno por el arancel

Valor del terreno = 238.20 x 74.00

**Valor del terreno = 17,626.80**

#### **12. -Monto del avalúo**

Se obtiene sumando lo siguiente:

Valor de la construcción = 28,672.84

Otrasinstalaciones=0.00

Valor del terreno= 17,626.80

Monto Avalúo= 46,299.64

### 13. -Base Imponible

Se obtiene sumando todos los Monto Avalúo de todos los predios que el contribuyente posee, para este caso como es un solo predio el monto del avalúo es igual a la base imponible: **Base Imponible= 46,299.64**

Además que, de conformidad con el Artículo 18° de la Ley 27037 “Ley de la promoción a la Inversión de la Amazonía, en concordancia con el Artículo 3° del Decreto Supremo N°031-99-EF, que reglamenta el beneficio dispuesto en el Artículo 18° de la indicada ley, las Municipalidades de la Amazonía establecen anualmente el porcentaje de deducción de dicho beneficio, tomando en consideración, entre otros criterios los valores unitarios de la edificación que formula la Dirección Nacional de Urbanismo y aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para las diferentes zonas del país, así como la ubicación y uso de predio.

Teniendo pleno conocimiento de la Ley, la Municipalidad aprobó mediante Ordenanza N° aplicar la deducción de 3% para todos los predios del distrito de San Juan Bautista.

Quedando de esta manera lo siguiente:

**Base Imponible Afecta: Base Imponible – Deducción de la Ley de la Amazonía**

**Base Imponible Afecta: 46,299.64 – 1388.9892**

**Base Imponible Afecta: 44,910.65**

### **IV.CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL**

Según el Artículo 13° del Decreto Supremo 776, los tramos de cálculo para el Impuesto Predial aplicados a la Base Imponible son los siguientes:

Tramo de Alícuota

- |                                 |      |
|---------------------------------|------|
| 1. Hasta 15 UIT                 | 0.2% |
| 2. Más de 15 UIT y hasta 60 UIT | 0.6% |
| 3. Más de 60 UIT                | 1.0% |

**Base Imponible es 44,910.65**

**La UIT para el año 2017 = 4,050.00**

Para este caso del ejemplo le corresponde el tramo 1 de la alícuota por la base imponible es menor a 15 UIT es decir es menor a 60,750

Por lo que:

Tram1=0.2 % x Base Imponible

$$\text{Tram1} = 0.2\% \times \mathbf{44,910.65}$$

$$\text{Tram1} = 89.82$$

**Impuesto al Valor del Patrimonio Predial = 89.82**