

1. ¿Qué es el Impuesto Predial?

Es el Impuesto cuya recaudación, administración y fiscalización corresponde a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio. La Municipalidad Distrital de San Juan Bautista es la encargada de la recaudación, administración y fiscalización del Impuesto Predial de los inmuebles ubicados en el Distrito de San Juan Bautista. 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.

2. ¿Quién paga el Impuesto Predial?

Son contribuyentes de este impuesto: Las personas naturales o jurídicas que al 1° de enero de cada año resultan propietarios de los predios gravado.

s. En caso de transferir el predio, el comprador asumirá la condición de contribuyente a partir del 1° de enero del año siguiente de producida la transferencia. En caso de condóminos o copropietarios, ellos están en la obligación de comunicar a la Municipalidad de su distrito la parte proporcional del predio que les corresponde (% de propiedad); sin embargo, la Municipalidad puede exigir a cualquiera de ellos el pago total del Impuesto. En los casos en que la existencia del propietario no pueda ser determinada, se encuentran obligados al pago (en calidad de responsables) los poseedores o tenedores de los predios.

3. ¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

El impuesto se calcula aplicando al valor de autovalúo, del total de los predios del contribuyente ubicados en cada distrito, la siguiente escala progresiva acumulativa:

Tramo de autovalúo Alícuota

- Hasta 15 UIT 0.2%
- Más de 15 UIT y hasta 60 UIT 0.6%
- Más de 60 UIT 1.0%.

4. ¿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 Metropolitana de Lima, la declaración jurada deberá presentarse en las Oficinas de Atención SAT, para lo cual deberá presentar lo siguiente:

Requisitos de la declaración jurada de inscripción:

- Exhibición y copia del documento de identidad del propietario o de su representante, de ser el caso.

- Exhibición del último recibo de luz, agua o teléfono del domicilio del actual propietario.
- En caso de representación deberá presentar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario o certificada por Fedatario del SAT. Exhibición y copia del documento que sustenta la adquisición:
 - a) Compra: Minuta o transferencia.
 - b) Donación: Escritura pública de donación.
 - c) 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. Asimismo, si transfiere o vende un inmueble del Cercado de Lima, debe realizar su declaración jurada de Descargo ante el SAT comunicando la transferencia. El plazo vence el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia. De esta manera el SAT 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.

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 de la Municipalidad.
- Exhibición y copia del documento sustentatorio que acredite la transferencia.

5. ¿Qué sucede si no cumple con presentar las declaraciones juradas de inscripción o descargo dentro de los plazos?

Si no ha presentado su declaración jurada dentro de los plazos establecidos, será pasible de la imposición de una multa tributaria, cuyos montos varían entre el 15% y el 100% de la UIT, dependiendo de la fecha de la infracción, del tipo de la declaración jurada (inscripción o descargo), y del tipo de contribuyente (Ejemplo: Persona Natural, Persona Jurídica, etc.) Sin embargo, existe un régimen de gradualidad de descuentos en los siguientes casos: Las multas tributarias serán rebajadas en un 90%, siempre que el deudor tributario cumple con cancelar la sanción con anterioridad a cualquier notificación o requerimiento de la Administración. Si la cancelación se realiza con posterioridad a la notificación o requerimiento de la Administración, pero antes de la notificación de la Resolución de Multa, la sanción se reducirá en un 80%.

Cuando la cancelación de la sanción se realiza con posterioridad a la notificación de la Resolución de Multa, la sanción será rebajada en un 70%.

6. ¿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 (no sólo en el distrito), 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 (vigente en el ejercicio gravable).

Para ello deberá presentar los siguientes documentos:

- Formato de solicitud (proporcionado por el SAT) firmado por el solicitante o representante legal.^{1/}
- Documento de identidad del titular o representante legal.
- Resolución o documento que otorga la calidad de pensionista.
- Última boleta de pago o liquidación de pensión.

^{1/} En caso de representación: Entregar poder específico en documento público o privado con firma legalizada ante notario o certificada por fedatario del SAT.

7. ¿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. Sin embargo, al estar obligado al pago de los arbitrios del mes siguiente de producida la transferencia, se recomienda presentar su declaración jurada hasta antes del último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

8. ¿Dónde puedo declarar y pagar el Impuesto?

En su Municipalidad Distrital correspondiente.

De pertenecer al Cercado de Lima: Usted puede declarar en cualquiera de nuestras agencias:

9. En caso de vender mi predio, ¿qué debo hacer?

Cuando se efectúe cualquier transferencia de un predio, el vendedor debe comunicar la venta del bien, para lo cual deberá presentar una declaración de descargo hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos. Asimismo debe cumplir con efectuar el pago del impuesto de todo el año en que se produjo la transferencia. De no

realizar dicha declaración, se le generará una multa tributaria por no comunicar la transferencia a la administración dentro del plazo establecido.

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 y Serenazgo, los cuales son aprobados mediante ordenanza, la misma que establece los montos de las tasas que deban pagar los contribuyentes del Cercado de Lima.

Obligados al pago de arbitrios (**Ordenanza N° 562**)

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.

10. ¿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.

11. ¿Cómo se pagan los arbitrios?

Los Arbitrios de Limpieza Pública, Parques y Jardines Públicos y Serenazgo son de periodicidad mensual y su recaudación es trimestral. El pago puede efectuarse por cuotas trimestrales o al contado; si se efectúa el pago al contado del total de los arbitrios a pagar antes del vencimiento del 1° trimestre, tendrá un descuento del 5%. Los descuentos no incluyen el derecho de emisión.